

OBRAS PARALIZADAS Y ABANDONADAS

Distintos medios informativos vienen dando cuenta de las iniciativas de diferentes partidos políticos y quejas de particulares sobre el estado de abandono en el que se encuentran solares y obras de construcción inacabadas, exigiendo la adopción de medidas que garanticen la seguridad de las personas que transitan en sus proximidades e, incluso, de aquellas que deciden penetrar en su interior.

Respecto de los solares sobre los que no se han iniciado obras de construcción, no existen licencias de obra concedidas por los Ayuntamientos, ni se han encomendado labores de dirección de la ejecución y/o de coordinación de seguridad y salud a algún Aparejador o Arquitecto Técnico, serán los propietarios de los solares quienes deban asumir la responsabilidad de los daños que el citado estado de abandono de aquellos pueda causar a terceros.

Aunque no desconocemos que en numerosas ocasiones los propietarios personas físicas o jurídicas de promociones cuyas obras no han sido iniciadas, o han comenzado pero se han paralizado, son de imposible localización para los técnicos o han cambiado de dueño en virtud de convenios con terceros o ejecuciones judiciales, es lo cierto que los Aparejadores o Arquitectos Técnicos que suscribieron y visaron sus contratos con los promotores, no han renunciado formalmente a sus encargos ni resuelto los contratos firmados haciendo uso de la facultad que habitualmente se les reconoce para el supuesto de paralización de las obras, con la consiguiente falta de notificación de esta circunstancia al Ayuntamiento en el que radique la obra.

Con carácter general parece recomendable adoptar tales decisiones, habida cuenta de que mantener la vigencia de los encargos que se hubieren

efectuado no se justifica ni siquiera en la “esperanza” de que la posible reanudación de las obras suponga la confirmación de la designación de dichos técnicos. Normalmente, si se trata de una nueva propiedad nada impedirá a ésta nombrar Aparejadores y/o Arquitectos Técnicos distintos, sin que la presumible insolvencia de los anteriores promotores permita plantear con éxito cualquier reclamación que, en concepto de honorarios y/o por resolución unilateral del contrato se hubiere pactado.

En el supuesto de que no se optara por renunciar a los encargos o por resolver los contratos, el creciente número de obras paralizadas, como ya expusimos en otra ocasión, obliga a los técnicos a adoptar cuantas medidas de seguridad sean necesarias para garantizar que la obra no concluida permanezca debidamente cerrada y vallada de forma que no puedan acceder a su interior personas que puedan colocarse en situación de riesgo de caída y de sufrir daños por el uso indebido de instalaciones (grúas), o de materiales que no hubieran sido retirados o del progresivo deterioro de vallas o aceras.

En cualquier caso, habría que distinguir distintos supuestos:

A).- En primer término, si la paralización de los trabajos se produce con previo conocimiento de los técnicos, considero que constituye una medida de elemental prudencia consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias la decisión de la propiedad de suspender los trabajos, además de las concretas medidas que sean necesarias para garantizar que la obra quede cerrada y vallada y que se han adoptado todas las que correspondan para proteger las partes de aquélla que representen situaciones de riesgos posibles para los terceros que pudieran introducirse en la obra. Aunque lo anterior pudiera parecer suficiente, entiendo que los técnicos también tendrán que vigilar que las órdenes cursadas han sido cumplidas y, además, que durante el tiempo que dure la paralización

de los trabajos, permanecen las medidas dispuestas para, en el caso de comprobar que ha variado el estado de cosas, ordenar al promotor y/o constructor la reposición de tales medidas.

B).- En el caso frecuente de que el promotor y/o constructor abandone las obras e interrumpa toda relación con los técnicos, ignorando éstos su paradero. En este caso, entiendo que no cabe pasividad alguna por el director de la ejecución y/o coordinador de Seguridad y Salud, quien debe intentar localizar el nuevo domicilio del promotor o contratista para trasladarle la necesidad de adoptar las concretas medidas que considere oportunas. Si no se consiguiera lo anterior, considero que los técnicos deben poner los hechos en conocimiento del Ayuntamiento y de la Inspección de Trabajo, exponiendo la situación de riesgo creada por el abandono de las obras, la imposibilidad de localizar al promotor y/o constructor, o la falta de respuesta a los requerimientos efectuados y la carencia de medios materiales y humanos para adoptar personalmente las medidas de seguridad ordenadas. Solo después de efectuado lo anterior, el técnico podría renunciar a continuar con el cometido profesional encomendado.