

NOTA ACERCA DE LAS CONSECUENCIAS DE LA PARALIZACION DE LAS OBRAS POR EL ESTADO DE ALARMA

Estamos recibiendo consultas acerca de la posibilidad de paralizar las obras durante el Estado de Alarma por Covid-19 y su influencia en la estabilidad e integridad de esta; además de cómo se debe proceder para no perjudicar los futuros seguros de garantía de la LOE (art. 19) – como debemos proceder con la evaluación del OCT -. También de otros daños sobre la propia obra o sobre terceros que se pueden generar, sobre el medio ambiente, daños a la población civil, sobrecostes, etc..

En relación con el seguro decenal para la garantía del art. 19 c) de la LOE, paralizar una obra debe ser, como mínimo, comunicado al asegurador mediante un informe D7 de incidencia. Además, si se hace sin rigor técnico, puede generar unos futuros sobrecostes importantes para hacer viable esa garantía futura.

Cuando se paraliza una obra de forma súbita, se presentan situaciones de agravamiento del riesgo por múltiples motivos, como:

- Paralizar una obra debe de hacerse contemplando los procesos de encofrado, apuntalado, y curado. No se pueden dejar elementos estructurales encofrados y sin realizar las oportunas operaciones de fraguado y endurecimiento.
- Durante las obras, se disponen sobrecargas de construcción de corta duración que tradicionalmente no han significado daños a la estructura. Sin embargo, esas cargas durante periodos mayores de 15 días pueden generar daños y afecciones a la obra.
- Los vaciados y excavaciones para cimientos no pueden ser dejados sin rellenar o proteger. El agua será un elemento erosivo y alterador de las características geotécnicas del terreno; no digamos en situaciones especiales como suelos expansivos, solubles, colapsables, etc. .
- Una obra de rehabilitación es un escenario muy expuesto a muchas situaciones: derrumbes, contaminación del entorno, incendios, etc.. Su parada no programada puede generar riesgos para la propiedad, para la población, etc..
- Las juntas de construcción no pueden ser mantenidas un tiempo mayor que la presencia de los sistemas de cimbrado y apuntalamiento y éstos deben ser retirados en los plazos convenidos so pena de generar esfuerzos indebidos que dañen la estructura construida.
- Existen soldaduras y uniones que deben ser finalizadas en su protección y no abandonarse de cualquier manera.
- El arriostramiento de la obra en su estado de parada no queda garantizado. Es necesario estudiar o disponer de elementos provisionales que aseguren la integridad de la obra. Por ejemplo, columnas o pilares sueltos en su cabeza que, sin duda, dañarán a sus bases.

- La dilatación térmica de la obra parada puede generar esfuerzos o daños en las uniones o en partes estructurales. La reparación de estos puntos puede obligar a descubrir las zonas con el consiguiente daño y sobrecostes de retomas de la obra.
- Dependiendo del grado de agresividad de la zona, es necesario prever sistemas de protección contra la corrosión de los materiales estructurales.
- Divisiones o acabados pueden sufrir las inclemencias del tiempo y el consiguiente daño. Algunas veces las bajantes se obturan y pueden generar importantes sobrecargas en la estructura o en los propios elementos de las instalaciones. Las instalaciones de fontanería y/o calefacción pueden llenarse de aguas y esporas con el consiguiente problema de limpieza.
- Si la obra está muy avanzada, se puede vandalizar. Sin duda, serán objetivo de robo o vandalismo que generará sobrecostes.
- Se pueden generar daños al medioambiente. Hay que decir que mientras la obra está viva, pues existe una cierta observación de la situación. Una obra parada puede ser una amenaza para el medioambiente y objeto de la Ley de Responsabilidad ambiental (Ley 26/2007).
- La propiedad de una obra, mientras esté siendo realizada- y también en estado de parada-, tiene unas obligaciones como:
 - **Prevenir un daño inminente:** Debe realizar, a su costa. todas las acciones necesarias para que el daño no se produzca.
 - **Minimizar el daño ya causado:** Debe hacer todo lo necesario para evitar que el daño se agrave, limitando al mínimo sus consecuencias.
 - **Reparar el daño:** Debe hacer todo lo necesario para devolver los recursos naturales a su "estado básico".

Aunque no hay una obligación directa de elaborar un Plan de Autoprotección, podría interpretarse que en la situación de parada la obra puede significar un riesgo de protección civil.

- La seguridad y salud de la obra parada puede generar sobre terceros como desprendimientos de elementos (por viento, etc.) o, incluso, que se produzcan daños a intrusos.

Es importante que una entidad de prevención de riesgos pueda realizar o un ajuste de la ralentización o un proyecto de parada programada que evite todos estos inconvenientes y diseñe actuaciones de cara a vigilar, conservar y retomar la obra. +

Nos consta que algunas cooperativas han dotado a su Coordinador de Seguridad y Salud de recursos complementarios a la hora de verificar que se cumplen las instrucciones y acuerdos de coordinación empresarial y las recomendaciones aplicables. Es importante pues así se contribuye a la prevención del contagio y evitamos sanciones o denuncias que pueden ser muy delicadas.

El seguro TRC – Todo Riesgo Construcción deja de tener vigencia en cuanto se interrumpe la obra y es conveniente contratar un complemento mientras dure la situación; no siempre los seguros se hará cargo de las consecuencias si son previstas. Es importante que la cooperativa delegue en un especialista para demostrar que ha hecho lo posible para afrontar la situación, con lo que estará mucho más fácil accionar el siniestro ante el asegurador.

Los daños a la propia obra hay duda de que puedan estar cubiertos y los daños o a terceros o medioambientales o de otra índole estarían cubiertos por la Póliza de Responsabilidad Civil de la Cooperativa; la duda surge con los costes de parada programada consecuencia de la fuerza mayor del COVID 19 o de decisiones del Gobierno en relación con la paralización de las obra; sin duda, ante las consecuencias que se puedan generar habrá que tener en cuenta la posible responsabilidad de la Administración por una parada que expone a tanto riesgo a la población y al medioambiente. Seguramente los contratistas tratarán de renegociar los contratos si se paraliza la obra provocando indefensión de los socios.

Hay que recordar que en la anterior crisis hubo muchos abandonos o desistimientos de cooperativistas aprovechando o la extensión de plazo o los sobrecostes para solicitar la devolución de cantidades anticipadas provocando dificultades financieras para la cooperativa. Es importante, pues, tratar de no paralizar las obras y prever un ritmo que permita el cumplimiento de los objetivos del proyecto.

Para las cooperativas, es importante que se hagan estudios de valoración y se adopten medidas de mitigación de consecuencias propias o a terceros, al objeto de ajustar sus responsabilidades y los posibles sobrecostes de las obras.