

Un caso de abuso de poder en un contrato de obra

DATOS

El Sr. N. N. contrata con la Sociedad Constructora X la edificación de una casa en un solar de su propiedad. Según el presupuesto calculado contrata por un precio de 10 millones de pesetas. No se firma contrato por escrito, pues se trata de amigos y de personas honorables.

El Sr. N. N. paga por certificaciones de obra y lo hace en efectivo. Por juzgar que al hacerlo así beneficia a la Constructora, descuenta el 5 por 100 de cada pago en metálico.

Introduce ciertas reformas en el proyecto y exige siempre buena calidad de obra y de material. La Constructora, con objeto de no encontrar dificultad en los pagos, procura complacerle en todo.

En previsión de un posible retraso en la fecha de entrega, y para forzar el ritmo de edificación, el Sr. N. N. impone a la Constructora, por escrito, una penalización de 10.000 pts. por cada día de retraso. De hecho luego no exigió esta penalización, a pesar de que la casa no se pudo entregar en la fecha convenida sino unos tres meses después, por diversas razones obvias, la principal las reformas introducidas en el proyecto.

Aunque el presupuesto estipulado fue de 10 millones, la realidad ha sido que la edificación de la casa ha costado a la Constructora 13 millones de pts.; precio que se puede comprobar con toda clase de documentos y que además está dispuesta a someterlo al arbitrio de tasadores oficiales, en la completa seguridad de que si no son 13, desde luego el costo de la casa pasa muy por encima de los 10 millones.

Esta pérdida de 3 millones causa a la Constructora un gravísimo perjuicio y con muy grave daño para los socios, que se ven al borde de la ruina.

El Sr. N. N. se niega a reconocer ese precio de 13 millones y en todo caso afirma que está suficientemente pagado con el importe de la multa de 10.000 pts. diarias por cada día de retraso en la casa, importe cuyo pago no ha exigido; ha obligado, además, a los tres socios que forman la Constructora a firmar un documento por el que declaran que están conformes con los 10 millones que han recibido. Ahora bien; estos tres señores se vieron obligados a firmar este documento, para poder obtener así cada uno, un préstamo de 200.000 pts. del Sr. N. N., préstamos que necesitaban urgentemente; el Sr. N. N. no les concedía ese préstamo si no era con esa modalidad y condición.

Actualmente el Sr. N. N. está vendiendo la casa por pisos, dando facilidades de **100 mensualidades**, según aparece en un anuncio de la prensa.

Puede decirse, sin temor a errar, que el precio del metro cuadrado construido, incluido el solar, le ha salido al Sr. N. N. por 4.000 pesetas y lo está vendiendo al precio de 10.000 pts. esa misma unidad.

Hay que tener en cuenta que la angustia de tesorería de la empresa constructora se debió a la política de restricción de créditos de 1970, de forma que se le cerraron los cauces habituales para obtenerlo.

DICTAMEN

1. Para dictaminar, desde el punto de vista moral, el caso anterior es preciso tener en cuenta lo siguiente:

1.1. En los contratos de obra es lo normal incluir una cláusula de salvaguardia, por la que el contratista se pone a cubierto de posibles subidas en los precios de los materiales, salarios, cotizaciones a la Seguridad Social, etc.... Por esta cláusula se viene en acordar que el precio de coste convenido para la obra, podrá ser revisado de acuerdo con la subida de los precios de tales materiales y servicios. Si el contrato no es por escrito, sino de palabra, se ha de sobreentender que se está de acuerdo en aceptar las que suelen ser las condiciones ordinarias y normales de esa clase de contratos, incluida, por lo tanto, esa cláusula de salvaguardia.

1.2. Por pronto pago lo normal no es pedir el 5 por 100 sino el 2 por 100 de descuento; esta es la práctica comercial. En el plano moral no es válido aducir que el acreedor admitió ese 5 por 100, si obró así coaccionado por una perentoria necesidad de liquidez. Solamente muy disminuida existe en este caso la libertad del acreedor en el acuerdo.

1.3. Ante la introducción de reformas en el proyecto y mejoras antes no previstas en la calidad de los materiales, lo lógico hubiera sido revisar el presupuesto de coste convenido en principio. Si la Empresa Constructora no lo hizo así y la causa de no haberlo hecho fue, del mismo modo, una imperiosa necesidad de liquidez y, por lo mismo, la necesidad de complacer en todo lo posible a la otra parte contratante para eliminar toda eventual dificultad en el cobro en efectivo de las sucesivas certificaciones de obra realizada, parece claro que la Constructora tampoco ahora procedió con libertad y que el no querer la revisión de los costes en razón de las mejoras introducidas por parte del contratante, puede ser que sea bastante inatacable desde el punto de vista jurídico estricto, pero ciertamente no es justo desde el punto de vista moral

1.4. La cláusula de penalización por dilación en la entrega de la obra es frecuente en este tipo de contratos. En sí misma, por lo tanto, parece inatacable. Tal vez es excesiva la cantidad—parece que prácticamente impuesta por el contratante—de 10.000 pesetas diarias.

1.5. El contratante tiene derecho a una tasación pericial del coste de la obra, pero, a mi juicio, y por lo indicado arriba en 1.1, tiene que pagar el coste real por encima de los 10 millones, si este incremento de los costes se debe a una subida real de los precios de los materiales y servicios empleados en la ejecución de la obra.

1.6. En un planteamiento ético del problema, no libera al contratante de la obligación señalada en 1.5, el hecho de que los tres socios de la Constructora firmaran un documento por el que declaran estar conformes con los 10 millones que han recibido. También ahora parece claro que hubieron de hipotecar su libertad a la obtención de un préstamo de 200.000 ptas. cada uno. Repito que una cosa es la justicia, que tal vez se pueda defender ante los tribunales con la **letra** del derecho y «pruebas» documentales, y otra muy diferente la justicia, la verdad y el abuso o no abuso de poder en el fuero de la conciencia. Es en este planteamiento moral donde no prueba nada el documento firmado.

1.7. El contratante, una vez terminada la obra, tiene perfecto derecho a vender los pisos a plazos, hasta las 100 mensualidades, con tal de que se atenga a las normas legales para este tipo de ventas a plazos y no sean excesivos ni el precio inicial ni los intereses por cobros diferidos.

2. Problema distinto es el de la legitimidad, desde el punto de vista moral, de un beneficio del 30 ó 40 por 100 que pueda obtener por venta el antiguo contratante y ahora propietario de los 27 pisos. Como criterio normal, en el que están de acuerdo los moralistas económicos, es preciso indicar lo siguiente: el beneficio del **capital** invertido en una empresa, para que sea justo, ha de estar en proporción con el riesgo de la misma empresa; en una empresa de riesgo normal, puede estar justificado un beneficio del capital en torno al doble del interés normal del dinero; en empresas de pequeño riesgo sólo un porcentaje menor de beneficio se puede justificar en buena ética.

Pues bien: en el caso de que se trata parece ha existido y existe un riesgo muy pequeño del capital empleado en la compra de la obra: se iba invirtiendo este capital por certificaciones de obra realizada, es decir, se iba cambiando contra entregas parciales del producto contratado, y, por otra parte, en nuestras ciudades existe demanda normal de vivienda, aun de vivienda cara. Por esta razón el riesgo del capital ahí empleado parece mínimo. De donde no se puede justificar, desde el punto de vista moral, un beneficio del capital superior al 12 ó 14 por 100. Este es el planteamiento moral, a pesar de la abundante práctica en contrato.

Como decía, este es un problema que afecta directamente sólo al contratante y actual propietario. Pero es evidente que uno de los primeros destinos de este margen de rentabilidad extraordinaria, no justificable en un planteamiento moral del problema, tendría que ser la cobertura total de los costes de la obra, de acuerdo con lo que suelen ser las condiciones habituales en tal tipo de contratos y teniendo en cuenta que la Constructora no procedió, en las ocasiones antes señaladas, con el grado de libertad que es necesario para el vigor moral de los contratos.

Francisco ACEBEDO