

## ¿Construcción impactada por el Covid-19?

**Guillermo E. Zúñiga, Socio, ECIJA Costa Rica**

El Covid-19 ha golpeado la economía de Costa Rica y del mundo a todo nivel; el desempleo crece a tasas inimaginables en tanto las proyecciones de crecimiento de la economía muestran cifras negativas; tan impensable como observar que el petróleo tenía precios negativos hace unas semanas. Sin embargo, todos los días vemos los vehículos y camiones de empresas constructoras movilizándose por el país; observamos como hay cierres o cortes en las carreteras por las obras viales que se están realizando; leemos noticias donde se anuncian la emisión de órdenes de inicio para nuevos proyectos; y oímos como las construcciones siguen adelante en nuestros vecindarios.

El sector construcción, entendido y limitado a las funciones de las empresas constructoras, ha sido excluido de las restricciones sanitarias impulsadas por el Gobierno. El principal instrumento que ha sido utilizado para contener la pandemia ha sido la restricción vehicular sanitaria, pero desde el primer día, el sector construcción ha sido una de las excepciones. De la misma forma, la suspensión de las actividades de aquellos establecimientos con permisos de funcionamiento sanitario, a través de los decretos regulatorios, también ha sido benévola con el sector construcción y no han llegado a impedir la continuidad de la actividad constructiva en una forma directa.

Hemos visto como se han inaugurado proyectos de obra pública en estos días; mientras que se siguen dando detalles de los avances de algunos y la adjudicación y orden de inicio para otros. En el plano de la construcción residencial y comercial, las grúas instaladas en los desarrollos verticales siguen funcionando; los obreros siguen ingresando a los sitios de obra y la construcción de proyectos de menor impacto, como casas de habitación, siguen en movimiento.

De este breve análisis se desprende con claridad que el decreto de emergencia nacional difícilmente podría venir a justificar sin cuestionamientos algún tipo de ajuste en los contratos de construcción vigentes. Hoy más que nunca se impone la mesura a la hora de invocar la teoría de la imprevisión, el *hardship* o la fuerza mayor. La obligación de revisar caso por caso, sus elementos, las condiciones particulares, las cláusulas contractuales, y, sobre todo, la afectación a una de las partes, es evidente. Y, todavía más importante, realizar una administración legal apropiada de los contratos vigentes, a efectos de evitar sorpresas en el futuro.

El análisis del caso por caso es necesario. Un proyecto constructivo en donde uno de los trabajadores es diagnosticado positivo de Covid-19 puede tener un análisis legal muy diferente, a un mismo proyecto constructivo que no sufre dicha situación pero que se ubican en un mismo vecindario. En virtud del padecimiento del trabajador se puede emitir una orden sanitaria de cierre y de cuarentena de proyecto constructivo afectado. A diferencia de la declaratoria de emergencia nacional que está vigente, en este caso concreto tenemos una orden emitida por la autoridad sanitaria del país ordenando la clausura del proyecto por un plazo determinado. En dicho caso, la empresa constructora deberá realizar un análisis de su contrato constructivo y del impacto en el plazo y el costo del proyecto, a efectos de tener el principio de un reclamo válido.

La inclusión de cláusulas relacionadas con la fuerza mayor y el caso fortuito en los contratos de construcción es importante; pero más allá de incluir o no todos aquellos eventos que puedan ser considerados irresistibles e imprevisibles, la gran deuda de los operadores legales ha sido la falta de inclusión de cláusulas que permitan la administración, el reclamo y la cuantificación de las



consecuencias en caso de la ocurrencia de algún evento de fuerza mayor y de caso fortuito, dejando dicha interpretación abierta.

La construcción, tal y como la limitamos en este artículo, es parte de un ecosistema todavía más complejo, en donde se interrelaciona con otros jugadores de nuestra economía: el Gobierno, los desarrolladores inmobiliarios y el turismo. El impacto del Covid-19 no se puede medir en el corto plazo, sino en el mediano y largo plazo para el sector constructivo, temas que estaremos abordando en el futuro.