

Lección 13: El contrato de prestación de servicios y el contrato de obra

Profesor: Joaquín Ataz López

Universidad de Murcia — Facultad de Derecho

Grupo I. Curso 2025–2026



Facultad
de Derecho

UMU

Los contratos relacionados con el trabajo humano

Lección 13: El contrato de prestación de servicios y el contrato de obra

Profesor: Joaquín Ataz López

Ideas generales

El contrato de servicios

El contrato de obra

El contrato de edificación en la LOE

- ✓ Tradicionalmente la regulación de los contratos de los que surgen obligaciones de hacer ha estado poco desarrollada. Esto se explica por:
 1. **Razones históricas:** El trabajo humano, desde Roma hasta la primera revolución industrial no se ha disciplinado por el Derecho de contratos:
 - **Derecho romano:** Economía basada en la esclavitud.
 - Para la mayor parte de los trabajos se usaban esclavos, propios o alquilados a otro.
 - Por ello el Derecho romano sólo reguló los servicios que era corriente que se hicieran unos ciudadanos a otros por razón de amistad: Mandato y depósito;
 - y los configuró como gratuitos.
 2. **Razones económicas:** En la época codificadora el sistema económico se basaba más en el intercambio de bienes que en el de servicios.
- ✓ Estos antecedentes explican cómo regula el Código civil esta materia:
 - La prestación de servicios y la realización de obras se regulan como modalidades del contrato de arrendamiento.
 - Se regulan aparte el depósito y el mandato, que se configuran como contratos naturalmente gratuitos.
- ✓ Además, el nacimiento y ulterior desarrollo del **Derecho del trabajo**, vació aún más el ámbito de aplicación de los contratos regulados por el Código civil: sobre todo el del arrendamiento de servicios.

Contratos incluidos en esta lección

- ✓ Esta lección se centra, principalmente, en los dos contratos que el Código civil describe en el art. 1544 como modalidades de arrendamiento:

Art. 1544 CC:

«En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto.»

- Tradicionalmente doctrina y jurisprudencia han entendido que en este precepto el CC describe dos contratos distintos:
1. **El arrendamiento de obras** si la obligación consiste en ejecutar una obra; es decir: obtener un resultado concreto.
 2. **El arrendamiento de servicios**, si la obligación consiste en prestar un servicio; o sea una obligación de hacer que no implique ningún concreto resultado.
- ★ Véase como en la base de la diferenciación de estos dos contratos esta la distinción doctrinal entre **obligaciones de medios y obligaciones de resultado**.
- ✓ El programa oficial de la asignatura también incluye también en la lección dos contratos expresamente regulados que constituyen son casos concretos de, respectivamente, el contrato de servicios y el de obra:
1. El **contrato de viaje combinado**: No lo vamos a estudiar (por falta de tiempo en el calendario lectivo).
 - Este contrato está regulado en el **Libro IV del TRLGDCU** (arts. 150 a 170), y en la (**Directiva UE 2015/2302**).
 2. El **contrato de edificación** regulado en la **Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación** (LOE) → De este contrato sólo estudiaremos algunos aspectos.

Ideas generales

El contrato de servicios

El contrato de obra

El contrato de edificación en la LOE

El contrato de prestación de servicios (I)

Concepto, caracteres y fuentes legales

✓ **Concepto:**

- El CC define al **arrendamiento de servicios** como *aquel contrato por el que una de las partes (arrendador) se obliga a prestar a la otra (arrendatario) un servicio, por un precio cierto* (arts. 1544 y 1456 CC).
 - ▷ La doctrina prefiere denominar a este contrato **contrato de servicios**, o **de prestación de servicios**, o **contrato de empresa**.
 - ▷ La definición del CC es, además excesivamente amplia y no tiene en cuenta que hoy día la mayor parte de los trabajos remunerados se rigen por el **contrato de trabajo**, regulado por el **Texto Refundido del Estatuto de los trabajadores** (RDLeg 2/2015).
- Por ello, teniendo en cuenta esta última norma, es más correcta la siguiente definición del contrato de servicios como **aquel contrato por el que una de las partes sin integrarse en el ámbito de organización y dirección de la otra, promete prestar a esta un servicio material, a cambio de un precio, normalmente en dinero.**

✓ **Caracteres:** Contrato consensual, oneroso, sinalagmático, normalmente conmutativo, *intuitu personae* y de duración temporal (art. 1583 CC).

✓ **Fuentes legales de su regulación:**

- La regulación del CC de este contrato (arts. 1583 a 1587) es obsoleta e inaplicable.
- Por tanto, aunque se trate de un contrato mencionado en el Código civil, debe tratarse como un **contrato atípico**.

El contrato de prestación de servicios (II)

Distinción de contratos afines

✓ Distinción de contratos afines:

1.º Contrato de obra:

- Se diferencian en atención a si el prestador del servicio se compromete o no a obtener un resultado.
- En la práctica no siempre es fácil diferenciarlos.

2.º Contrato de trabajo: → Ver [▶ próxima diapositiva](#).

3.º Contrato de mandato:

- Si atendemos a la definición legal del mandato (art. 1709 CC), ambos contratos son casi imposibles de diferenciar entre sí.
- Atendiendo al contenido de la regulación del mandato, éste se refiere principalmente a la realización de actos de gestión o administración de asuntos propios del mandante.

4.º Servicios sometidos a regulación especial:

- Hay servicios con su propia regulación contractual.
- Por ejemplo, transportes, depósito, viajes combinados, mediación o intermediación, etc.

El contrato de prestación de servicios (III)

Distinción del contrato de trabajo

- ✓ Los servicios en los que el CC estaba pensando al regular este contrato (criados y trabajadores asalariados), hoy día se rigen por el contrato de trabajo, regulado por el [Texto Refundido del Estatuto de los Trabajadores \(ET\)](#).
 - El ET no derogó los arts. 1583 y ss. del Código civil, pero en la práctica los vació de contenido.
 - En teoría el contrato de trabajo exige que el trabajador se someta al ámbito de dirección y organización del empleador, pero si eso ocurre o no, no siempre es fácil de determinar.
 - ▷ No sirve el nivel de dependencia del trabajador, pues en muchas de las relaciones laborales especiales del [art. 2 ET](#) el trabajador tiene independencia técnica.
 - ▷ Tampoco el hecho de que el empleador sea o no una empresa.
 - ▷ Por otra parte, el [art. 8 ET](#) parece establecer una presunción a favor de considerar que el contrato es de trabajo.
- ✓ Doctrina y jurisprudencia aplican el contrato de servicios a:
 1. La prestación de **servicios esporádicos u ocasionales** (taxis, limpieza, detectives privados, consultores, cuidado ocasional de niños, clases particulares...).
 2. La prestación de **servicios profesionales**, de oficios manuales (carpintería, fontanería) o de profesiones liberales (médicos, abogados, arquitectos).Aunque hay que tener en cuenta que:
 - a. Siempre que el profesional se obliga a obtener un resultado, el contrato no es de servicios, sino de obra.
 - b. Si el profesional trabaja para una empresa que ofrece sus servicios, su contrato con ésta es contrato de trabajo.

El contrato de prestación de servicios (IV)

Elementos personales, reales y temporales

► Elementos personales:

1. El «cliente», o «comitente» o, en la terminología del CC, «arrendatario».
2. El prestador del servicio («arrendador», según el CC).
 - La [Ley 17/2009](#), establece el principio de la libre prestación de servicios y sus excepciones.
 - ▷ Servicios sometidos a régimen de autorización administrativa previa (art. 5).
 - ▷ Servicios cuya prestación exige ciertos conocimientos y titulación.
 - Requisitos de capacidad: La edad para trabajar (Arts. [6 y 7 ET](#) y 164.3 CC).

► Elementos reales:

1. **El servicio:**
 - Ha de consistir en una actividad que, aunque vaya dirigida a obtener un resultado, no lo garantice.
 - Dependiendo de la actividad de que se trate el contrato recibe distintas denominaciones: Contrato de asesoramiento legal, contrato de enseñanza, contrato de *consulting*, etc.
 - Aunque no siempre, en numerosas ocasiones el servicio se contrata por las cualidades personales de quien lo realiza (contrato *intuitu personae* y obligación de hacer infungible).
2. **El precio:**
 - La cuestión de su determinación: El [art. 60.2.c TRLGDCU](#).
 - Modalidades de fijación del precio: Por servicio prestado, por duración, mediante [igualda](#), por porcentaje (cláusula parciaria, llamada [cuota litis](#) cuando es pactada por los abogados), etc.
 - Plazo de prescripción: Art. 1967 CC.

► Duración: El art. 1583 CC.

El contrato de prestación de servicios (V)

Contenido y extinción

► Contenido del contrato:

- ✓ Obligaciones del prestador de servicios:
 - a. **La obligación principal** → prestación del servicio:
 - **Obligación de medios.**
 - La medida de la diligencia: Las llamadas *legis artis ad hoc*.
 - Casos de responsabilidad objetiva: **Art. 148 TRLGDCU**: La mayoría de los supuestos incluidos en este precepto constituyen contrato de obra.
 - b. **Otras obligaciones:**
 - 1. El **deber de información** previo, y durante la realización del servicio: **Art. 60 TRLGDCU**.
 - 2. El **deber de confidencialidad** (secreto profesional): **Art. 7.4 LO 1/1982 de protección civil de honor, intimidad e imagen**.
- ✓ La obligación del cliente: El pago del precio.
 - Obligación normalmente pecuniaria.
 - Plazo de prescripción: **Art. 1967 CC**.

► Extinción:

1. Transcurso del tiempo o culminación del servicio.
2. Desistimiento unilateral:
 - a. Facultad de desistimiento a favor de ambas partes → Servicios contratados por tiempo indeterminado.
 - b. Facultad de desistimiento unilateral del cliente en todo caso.
 - Por tratarse de contrato *intuitu personae*, basado en la confianza.
 - Pero si el servicio se pactó por tiempo determinado, el desistimiento anticipado no basado en causa objetiva puede justificar una indemnización a favor del prestador del servicio.
3. Fallecimiento del prestador de servicios.

El contrato de obra (I)

Concepto y ámbito de aplicación

- ✓ **Concepto:** Contrato en virtud del cual una de las partes (llamada contratista) se obliga a realizar una obra para la otra (llamada comitente) y, eventualmente a entregársela, por precio cierto, normalmente en dinero.
 - La noción fundamental se encuentra en el art. 1544 CC.
 - La obligación de entrega de la obra tras terminarla en ocasiones se sustituye por la llamada **recepción de la obra**.
- ✓ **Ámbito de aplicación de este contrato:**
 - El artículo 1544 CC habla simplemente de «obra», lo que, en nuestro idioma, tiene numerosos sentidos.
 - Pero los artículos 1588 y ss. (que desarrollan al 1544) claramente están pensando sólo en “obras de albañilería” o de construcción.
 - Aún así doctrina y jurisprudencia vienen considerando que este contrato es el que se da siempre que lo que se promete es el resultado objetivo y tangible de una actividad, lo que incluye, entre otros muchos supuestos:
 - ▷ Trabajos de reparación.
 - ▷ Trabajos de confección, fabricación o diseño.
 - ▷ Trabajos de instalación o modificación.
 - ▷ Obras de naturaleza intelectual.
 - ▷ Etc.
- ✓ **Diferencia con otros contratos:**
 - Contrato de prestación de servicios.
 - Contrato de compraventa de cosa futura.

Lección 13: El contrato de prestación de servicios y el contrato de obra

Profesor: Joaquín Ataz López

Ideas generales

El contrato de servicios

El contrato de obra

Concepto e ideas generales

Obligaciones de las partes

El subcontrato de obra

El contrato de edificación en la LOE

El contrato de obra (II)

Fuentes legales y elementos del contrato

✓ Fuentes legales:

1. Código civil: Artículos 1588 a 1600.
2. **Obras sometidas a legislación especial:**
 - Obras de edificación: [Ley 38/1999, de Ordenación de la edificación](#).
 - Obras del Sector público: [Ley 9/2017, de Contratos del Sector público](#).
 - Algunas obras de naturaleza intelectual: [Texto Refundido de la Ley de Propiedad Intelectual](#).
 - Campañas publicitarias: [Ley 34/1988, general de publicidad](#).
 - Etc.

✓ Elementos del contrato:

1. **Elementos personales:** A las partes de este contrato se les aplican diferentes denominaciones:
 - A quien encarga la obra: Arrendatario (CC), Dueño de la obra (CC), [Comitente](#), [Promotor](#)...
 - A quien la realiza: Arrendador (CC), [Contratista](#) (CC), Constructor.
2. **Elementos reales:** La obra y el precio.

El contrato de obra (III)

Obligaciones de las partes

- ✓ **Obligaciones del contratista:** El contratista está obligado a realizar la obra y, en su caso, entregarla. En ocasiones la realización de la obra incluye como obligación accesoria, el aporte de materiales.

1. Realizar la obra

- La realización de la obra es una obligación de resultado. El contratista asume:
 - a. El riesgo de destrucción de la obra antes de su entrega (arts. 1589 y 1590 CC).
 - b. El riesgo de aumento del precio de los materiales (art. 1593).
- Plazo para la realización de la obra.
- Supuestos de extinción de la obligación antes de la terminación de la obra:
 - a. Desistimiento del propietario (art. 1594 CC).
 - b. Fallecimiento del contratista: Arts. 1595-I y 1595-II CC.
 - c. Imposibilidad (art. 1595-III CC).

2. La entrega y recepción de la obra

- Concepto y efectos de la **recepción** de la obra.
- Pacto de realización «a satisfacción del propietario» (art. 1598 CC).
- Obras en cosas muebles: El derecho de retención del art. 1600 CC.

3. El suministro de materiales (en algunos casos): Arts. 1588 y 1589 CC.

- ✓ **Obligación del comitente:** El pago del precio

- a. A quién hay que pagar → La acción directa a favor de subcontratistas y proveedores: [▶ Ver próxima diapositiva](#).
- b. Otras cuestiones:
 - Modalidades del precio: Por piezas o medidas (art. 1592 CC) o a tanto alzado (art. 1593).
 - Momento del pago: Arts. 1599 y 1592 CC.

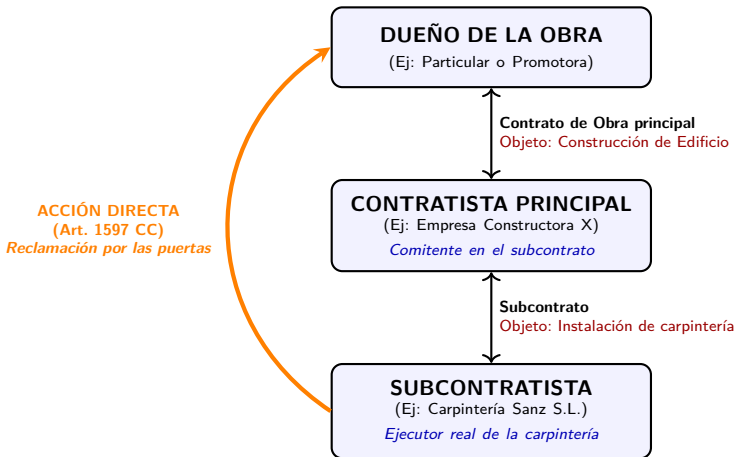
El contrato de obra (IV)

Subcontrato de obra y acción directa del art. 1597 CC

- ✓ En obras de cierta complejidad, es **habitual que el contratista subcontrate con terceros** la ejecución de unidades de obra específicas.
 - Es algo tan habitual, que incluso existe una ley reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción: La [Ley 32/2006](#).
 - Pero el contenido fundamental de esta ley no se centra en el Derecho civil ni en las relaciones entre las partes.
- ✓ **Régimen del subcontrato de obra en el Código civil:**
 - Admisibilidad general, salvo que la obra sea *intuitu personae*.
 - Responsabilidad del contratista principal frente al dueño de la obra del trabajo ejecutado por los subcontratistas (art. 1596 CC).
 - La **acción directa** a favor de subcontratistas y proveedores de materiales para la obra.
 - ▷ **Concepto:** Permite a los subcontratistas y proveedores reclamar el pago de su crédito directamente al **dueño de la obra**.
 - ▷ **Naturaleza:** Es una excepción al **principio de relatividad de los contratos**. El dueño de la obra paga a un tercero con el que no ha contratado para extinguir su deuda con el contratista.
 - ▷ **Límites:** Solo pueden reclamar hasta la cantidad que el dueño deba al contratista principal en el momento de la reclamación.
 - ▷ **Efecto:** Si el dueño paga al contratista *después* de haber sido requerido por el subcontratista, ese pago no es liberatorio.

El contrato de obra (V)

Ejemplo práctico de subcontratación y acción directa



El carpintero (subcontratista) salta al constructor y cobra del dueño, siempre que este último aún no haya liquidado toda la obra al constructor.

El contrato de obra (VI)

RC del contratista por la defectuosa realización de la obra

- ✓ Si el contratista ejecuta defectuosamente la obra, técnicamente nos encontraríamos ante un «**cumplimiento defectuoso**» y, por tanto:
 - 1º. El comitente no tendría por qué aceptar esa obra.
 - 2º. Podría exigir que se deshaga lo mal hecho (art. 1098-II CC),
 - 3º. y, al no estar todavía hecha la obra, no pagarla.
 - 4º. Si además constituye en mora al contratista, éste debería indemnizarle por los perjuicios derivados del retraso.
- ✓ El Código regula específicamente la responsabilidad civil derivada de la ruina de la obra:
 - Daños sufridos por el comitente: Art. 1591 CC → Véase la [diapositiva 18](#).
 - Daños sufridos por terceros: Art. 1909 CC.

El contrato de edificación (I)

El régimen especial del contrato de edificación en la LOE

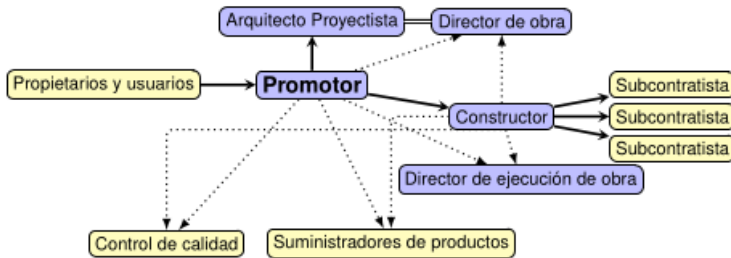
- ✓ Un caso concreto de obra especialmente compleja es la construcción de edificios.
- ✓ Esta materia está regulada por la [Ley 38/1999, de Ordenación de la edificación](#) (LOE):
 - Finalidad de la LOE: Art. 1.1.
 - Ámbito de aplicación de la Ley (art. 2 LOE).
 - Personas que intervienen en la edificación (Arts. 8 y ss. LOE). Ver próxima diapositiva

Aclaraciones:

- ▷ La LOE se limita a enumerar a los agentes de la construcción, sin regular sus relaciones contractuales.
- ▷ Las “obligaciones” que la LOE impone a cada agente son más bien “competencias” o tareas que dicho agente ejecuta.
- ▷ Aunque no sean obligaciones “civiles” su enumeración tiene importancia, si el edificio no se realizó correctamente, de cara a determinar las distintas responsabilidades.

El contrato de edificación (II)

Personas intervinientes en la edificación: Artículos 8 a 16 LOE



Leyenda:

Colores:

- **Azul:** Intervienen necesariamente en toda obra de edificación.
- **Amarillo:** Suelen intervenir, están previstos en la Ley, pero no es imprescindible su intervención.

Trazos:

- **Flecha gruesa:** Indica que las dos personas unidas por la flecha, siempre contratan entre sí.
- **Flecha de puntos:** Se usa para aquellos intervinientes que pueden haber sido contratados, indistintamente, por el promotor o por el constructor.
- **Doble línea:** Indica que en muchas ocasiones se trata de la misma persona.

El contrato de edificación (III)

Examen especial del promotor de obras

- ✓ Del esquema de la página anterior se desprende que el promotor es el auténtico eje o pieza central de la edificación
 - El **art. 9. LOE** lo describe como **la persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.**
 - El promotor es, por tanto, quien une todas las piezas contratando con los diferentes intervinientes.
 - En el caso de edificaciones privadas el promotor es también quien vende los distintos pisos y locales a los particulares.
- ✓ La **protección del adquirente** (antecedente: Ley 57/1968) se integra hoy en la **DA 1ª de la LOE**:
 - **Obligación:** Garantizar la devolución de cantidades anticipadas si la construcción no se inicia o no termina en plazo.
 - **Mecanismos de garantía:**
 - Contrato de seguro de caución o aval bancario solidario.
 - Depósito de fondos en **cuenta especial**, separada de fondos propios del promotor.
 - **Acción directa:** El adquirente puede dirigirse contra la entidad bancaria si esta no exigió la garantía al promotor.
 - Este derecho tiene carácter **irrenunciable**.

Lección 13: El contrato de prestación de servicios y el contrato de obra

Profesor: Joaquín Ataz López

Ideas generales

El contrato de servicios

El contrato de obra

El contrato de edificación en la LOE

Ideas generales

Sujetos de la edificación

Examen especial del promotor de obras

Régimen de responsabilidad por obras defectuosas

El contrato de edificación (IV)

RC por ejecución defectuosa de la obra: El régimen del CC

- ✓ La ejecución defectuosa de la obra es un **cumplimiento defectuoso** → Tiene las consecuencias propias de este tipo de incumplimiento.
- ✓ El CC, en la regulación del contrato de obra, contiene un precepto (art. 1591) con una regla especial para el supuesto de que un edificio se arruine **demasiado pronto**.
- ✓ Este régimen sólo se refiere a las **obras de edificación** y por lo tanto su ámbito de aplicación es similar al de la LOE, la cual se ocupa de la misma cuestión en el **art. 17** en donde se establece un régimen distinto.
 - Antes de la LOE este precepto fue muy usado por la jurisprudencia para solucionar algunos problemas que se planteaban por la defectuosa regulación de los **vicios ocultos** en materia de compraventa.
 - Como establece un plazo de 10 años para que la ruina se manifieste, este régimen es conocido por el nombre de **responsabilidad decenal de arquitectos y constructores**.
 - Tras la entrada en vigor de la LOE se discutió si este precepto había sido (o no) tácitamente derogado.

Lección 13: El contrato de prestación de servicios y el contrato de obra

Profesor: Joaquín Ataz López

Ideas generales

El contrato de servicios

El contrato de obra

El contrato de edificación en la LOE

Ideas generales

Sujetos de la edificación

Examen especial del promotor de obras

Régimen de responsabilidad por obras defectuosas

El contrato de edificación (V)

RC por defectos en la construcción: El régimen de la LOE

- ✓ El régimen de responsabilidad civil por defectos en la construcción está regulado por los arts. 17 y ss. LOE.
- ✓ El [art. 17](#) trata la cuestión de los daños indemnizables y las personas responsables de los mismos:
 - a. **Daños indemnizables:**
 - **IMPORTANTE:** La LOE solo cubre los daños sufridos por el edificio propiamente dicho.
 - Distintos tipos de daños y plazos para su materialización (art. 17.1).
 - Legitimación activa para reclamar: El propietario (aunque no haya adquirido su vivienda del promotor).
 - b. **Personas responsables:**
 - Ante los propietarios del edificio, o de alguno de sus pisos o locales, **siempre responde el promotor**, sea cual sea la causa del daño (art. 17.3-II).
 - Para exigir la responsabilidad de cualquier otro interviniente en la edificación, es preciso determinar cuál es la causa del daño:
 - ▷ Cada profesional responde de forma personal e individualizada por sí mismo, y por aquellos intervinientes que él contrató (arts. 17.2, 17.5-II, 17.6-II y III).
 - ▷ La responsabilidad de los profesionales intervinientes en la edificación no es objetiva, aunque sí hay una presunción de culpa (art. 17.8).
 - ▷ Si la causa del daño no se puede determinar, o hubiera concurrencia de culpas, los distintos profesionales afectados responderán solidariamente (art. 17.3-I).
- ✓ El [art. 18 LOE](#) recoge el plazo de prescripción de la acción de responsabilidad y el de la eventual acción de repetición a favor de quien hubiera asumido toda la indemnización.

Lección 13: El contrato de prestación de servicios y el contrato de obra

Profesor: Joaquín Ataz López

Ideas generales

El contrato de servicios

El contrato de obra

El contrato de edificación en la LOE

Ideas generales

Sujetos de la edificación

Examen especial del promotor de obras

Régimen de responsabilidad por obras defectuosas

El contrato de edificación (VI)

Resumen: Tipos de vicios y plazos de garantía

Lección 13: El contrato de prestación de servicios y el contrato de obra

Profesor: Joaquín Ataz López

Tipo de vicio	Definición / Ejemplo	Plazo de Garantía
Terminación	Elementos constructivos o de acabado (estética, pintura, remates).	1 año
Habitabilidad	Higiene, salud, protección del medio ambiente, aislamiento térmico o acústico.	3 años
Estructurales	Cimentación, soportes, vigas, forjados o muros de carga (comprometen la estabilidad).	10 años

Ideas generales

El contrato de servicios

El contrato de obra

El contrato de edificación en la LOE

Ideas generales

Sujetos de la edificación

Examen especial del promotor de obras

Régimen de responsabilidad por obras defectuosas

Regla de Prescripción (Art. 18)

Las acciones prescriben en el plazo de **dos años** a contar desde que se produzcan los daños, siempre que estos hayan aparecido dentro del plazo de garantía correspondiente.