

ARQUITECTURA LEGAL

DE LA LOCACIÓN AL CONTRATO DE OBRAS Y SERVICIOS
RESPONSABILIDADES Y ROLES PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Cuaderno de cátedra 2021 - Contrato de construcción



AUTORA: ARQ. ZITTA ALDANA

UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO - FACULTAD DE ARQUITECTURA, PLANEAMIENTO Y DISEÑO
CAT. PRODUCCIÓN EDILICIA II, ARQ. PANVINI HORACIO

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

Resumen

El cuaderno de cátedra desarrolla aspectos jurídicos referidos a la construcción y a la práctica profesional; responsabilidades y derechos. Aborda generalidades de arquitectura legal, que hace referencia a los derechos adquiridos para el ejercicio de la arquitectura y como responder a la privatización de los mismos. El desarrollo del texto se focaliza en actualizar al lector sobre los contratos de obra.

Palabras claves: aspectos jurídicos, construcción, derecho, actualizaciones legales.

Abstract

The teaching book develops legal aspects that refer to the professional construction and practice; responsibilities and rights. It tackles basics about legal architecture that refer to the acquired rights for the exercise of architecture and how to respond to the privatisation of them. The development of the text is focused on keeping the reader updated with the construction's contracts.

Keywords: legal aspects, construction, law, legal updates.

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

La elaboración del material teórico, se encuadra dentro del plan de estudios 2008, y aborda “El derecho en la obra y en la profesión”¹, el contenido le aporta al estudiante las actualizaciones legales que se dieron en los últimos años y que son competentes para todo aquel sujeto involucrado con el proceso constructivo. El estudio amplía y actualiza la ficha de trabajo N° 15 “El contrato de Construcción”; elaborada por el Arq. Horacio Panvini (1996).

¿Cómo describir el proceso constructivo y sus diferentes protagonistas? ¿Cómo relatar el ingreso paulatino de cada uno de ellos y denunciar las respectivas responsabilidades? A los efectos de analizarlo es importante en primer lugar, establecer el marco normativo general por el cual se vinculan las partes. En segundo lugar, precisar los elementos que permiten llevarlo adelante. En tercer lugar explicitar con situaciones, que son frecuentes en el ámbito, la forma en que los actores ingresan, incumben y se desarrollan en el proceso de obra, para concluir con la individualización de responsabilidades sobre la cosa.

El desarrollo no busca englobar todos los límites de la arquitectura legal, sino que responde a la necesidad de ajustar conceptos jurídicos que se acarrean desde hace tiempo, pero no se encuentran vigentes debido a que las normativas, leyes, códigos, etc se reformaron.

El Contrato

Generalidades:

El desarrollo de la construcción ha estado siempre ligado a la disponibilidad de los materiales y de las técnicas que han determinado sus características y escala. Con el correr de los años no solo evolucionaron estas tecnologías, si no que las reglamentaciones locales y disposiciones legales fueron ajustándose a la par, porque el paso del tiempo demostró que el sistema no era lo suficientemente flexible para adaptarse a la celeridad de los cambios sociales, económicos y tecnológicos. De allí, que se dictaron numerosas leyes que pretendieron paliar esas deficiencias, formándose verdaderos microsistemas jurídicos con el resultado de provocar que la resolución de los conflictos se transforme en un problema de conciliación de normas dispersas y, a veces, contradictorias.

El texto jurídico que sufrió mayor ordenamiento en sus bases, fue el Código Civil y Comercial². Este código entró en vigor el 1 de agosto de 2015 y ha reemplazado al Código Civil de 1869 y al Código de Comercio de 1862. Dentro del abanico de temas que regula el CCyC, se encuentra el **contrato de construcción**, que tiene aristas particulares debido a su

¹Tema del Programa de Asignatura Producción Edilicia II. Plan de estudios Mod. 849/09 S.C.; de la carrera de arquitectura, FAPyD, UNR.

² De ahora en más, Código Civil y Comercial se abrevia CCyC.

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

aspecto jurídico y económico. Este es un campo en el que los profesionales de la construcción no suelen incursionar y debido a esto en las redacciones pueden surgir dificultades, no solo al arquitecto si no al comitente que representa, por lo que es conveniente no aislarse de los conceptos y formas en que ellos se encuadran. En otras instancias se debe recurrir a la instrucción profesional para clarificar en los textos derechos y obligaciones de las partes. Actualmente existen áreas de asesoría legal en las instituciones colegiales para los matriculados, con abogados especializados en la materia.

Para introducirnos en la vinculación de hechos que demuestren la relación sometida a análisis, establecemos la siguiente definición que expone con claridad lo que involucra:

“El contrato es un acto jurídico en virtud del cual dos o más partes acuerdan crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas de índole patrimonial” (CCyC, 2015, artículo 957). Se basa en los principios de autonomía de la voluntad, por el cual las partes pueden contratar libremente sobre lo que deseen³, y en el de buena fe, que obliga a los negociantes a celebrar, interpretar y ejecutar los contratos conforme a ella. Eso sí, una vez concluido el acuerdo, las partes deberán someterse a lo estipulado como si ello fuera la ley misma (denominado efecto vinculante de los contratos)”

Dentro de estos documentos vinculantes podemos encontrar lo siguientes elementos:

El objeto: (materia sobre la que versa). El objeto debe ser lícito, posible, determinado o determinable, de interés para las partes y pasible de valoración económica (CCyC, 2015, art. 1003).

La causa: (el por qué y el para qué se contrata). La causa debe existir desde el momento de la formación del contrato y hasta su celebración y (CCyC, 2015, art. 1013), y debe ser lícita.

La forma: en nuestro país rige la libertad de formas, establecido en el art. 1015 y 1015 del [CCyC]. Esto significa que, como principio general, no deben llevar una formalidad determinada, excepto que la ley lo disponga (por ejemplo en el caso de contratos relativos a bienes inmuebles, ellos deben otorgarse por escritura pública).

Por otra parte, los contratos pueden clasificarse en: unilaterales o bilaterales (según si una o ambas partes se obligan hacia la otra), onerosos o gratuitos (dependiendo de si las prestaciones son recíprocas o si solo una de las partes obtiene beneficios), conmutativos o aleatorios (de acuerdo a si las ventajas para todos los contratantes son ciertas o inciertas), nominados o innominados (según posean o no regulación específica en la ley), instantáneos o de tracto sucesivo (según su ejecución se produzca en un solo momento o se extienda en el tiempo).

³ El Art. 990 CCyC, establece los límites de voluntad son siempre que no se vean afectados el orden público, la moral y las buenas costumbres.

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

Contrato de construcción. Nuevo Código Civil y Comercial

Entre las primeras actualizaciones importantes, observamos que el nuevo Código Civil y Comercial (2015) sistematiza normas generales para el Contrato de Obras y Servicios, a través de los arts. 1251 al 1261, y unas normas particulares de aplicación única para el Contrato de Obra (arts. 1262 al 1277), por un lado, y para el Contrato de Servicios (arts. 1278 y 1279), por el otro. El anterior Código regulaba todo de manera conjunta bajo el rótulo “De la locación”.

La precitada norma jurídica; establece qué hay **contrato de obra o de servicio** cuando una persona, según el caso el contratista, actuando independientemente, se obliga a favor de otra llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución.

Nótese que se establecen nuevas denominaciones, ya no se habla más de locador y locatario, si no de **contratista** o **prestador de servicios** y por el otro lado de **comitente**. Además se entiende que hay contrato de servicios cuando la obligación de hacer consiste en realizar cierta actividad independiente de su eficacia, mientras que se considera el contrato de obra cuando se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega (art. 1252).

Otra de las modificaciones sustanciales, en las normas aplicables al **Contrato de obra**, encontramos que ante la ausencia de especificar el tipo de sistema, se presume que es -retribución global-, también llamado -**por ajuste alzado**- y además que el contratista es el que provee los materiales. La gran diferencia radica que anteriormente, si no se acordaba el tipo de obra se resolvía -por costumbre-.

Las principales objeciones del Consejo Profesional de Agrimensura, Arquitectura e Ingeniería para la promulgación que se aprobó por Ley N° 26994⁴, residían en cierta confusión que podía darse entre los roles que cada profesional cumple en una determinada obra frente a la responsabilidad que se le asigna. Los diferentes conceptos semánticos que encierran parecidas funciones son: director técnico, director de obra y conductor técnico en la obra privada y representante técnico en la obra pública.

Para esclarecer los términos y roles de los profesionales liberales, dentro de una obra de construcción, se definen las partes (Figura 1) que entran en el juego:

⁴ Ley 26.994, que deroga los códigos Civil y de Comercio y aprueba el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, con vigencia a partir del 1° de agosto de 2015.

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

Figura 1

Partes que intervienen en la obra



Comitente: es la persona jurídica, pública o privada, que individualmente o colectivamente, solicita al arquitecto un servicio profesional y/o solicita a una Empresa la ejecución material de una obra. En el caso de la privada, este comitente es el dueño de la propiedad o quien dispone de la misma.

Contratista: es el agente que asume contractualmente ante el comitente el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales propios o ajenos las obras o partes de las mismas con sujeción al proyecto y a los términos del contrato mediante el pago de un precio pactado.

Arquitecto: suele ser un vocablo que no nos define, en sí, nada: lo importante es precisar qué rol cumple ese arquitecto en el proceso constructivo. Puede cumplir diferentes funciones, según las etapas de la obra y la relación contractual con el comitente y/o con el contratista. Vamos ir desarrollando esto a lo largo del cuaderno de catedra.

Establecemos una situación hipotética (figura 2) para ejemplificar. En la misma, el comitente y la contratista formalizan un **contrato de obra**, a través de un sistema por ajuste alzado, siendo este uno de los más utilizados. El mismo se adopta cuando el arquitecto, representante del comitente (Director de obra) realizó un proyecto ejecutivo completo y preciso de las tareas a ejecutarse, para tener definidas todas las instancias necesarias para presupuestar, no teniendo dudas sobre la tecnología a utilizar. El DO es responsable frente a su comitente, autoridades y terceros por fallas, errores u omisiones incurridos en el desempeño de las tareas a su cargo, aseveración que no aminora el derecho de repetición ni las responsabilidades compartidas que puedan existir con otros profesionales.

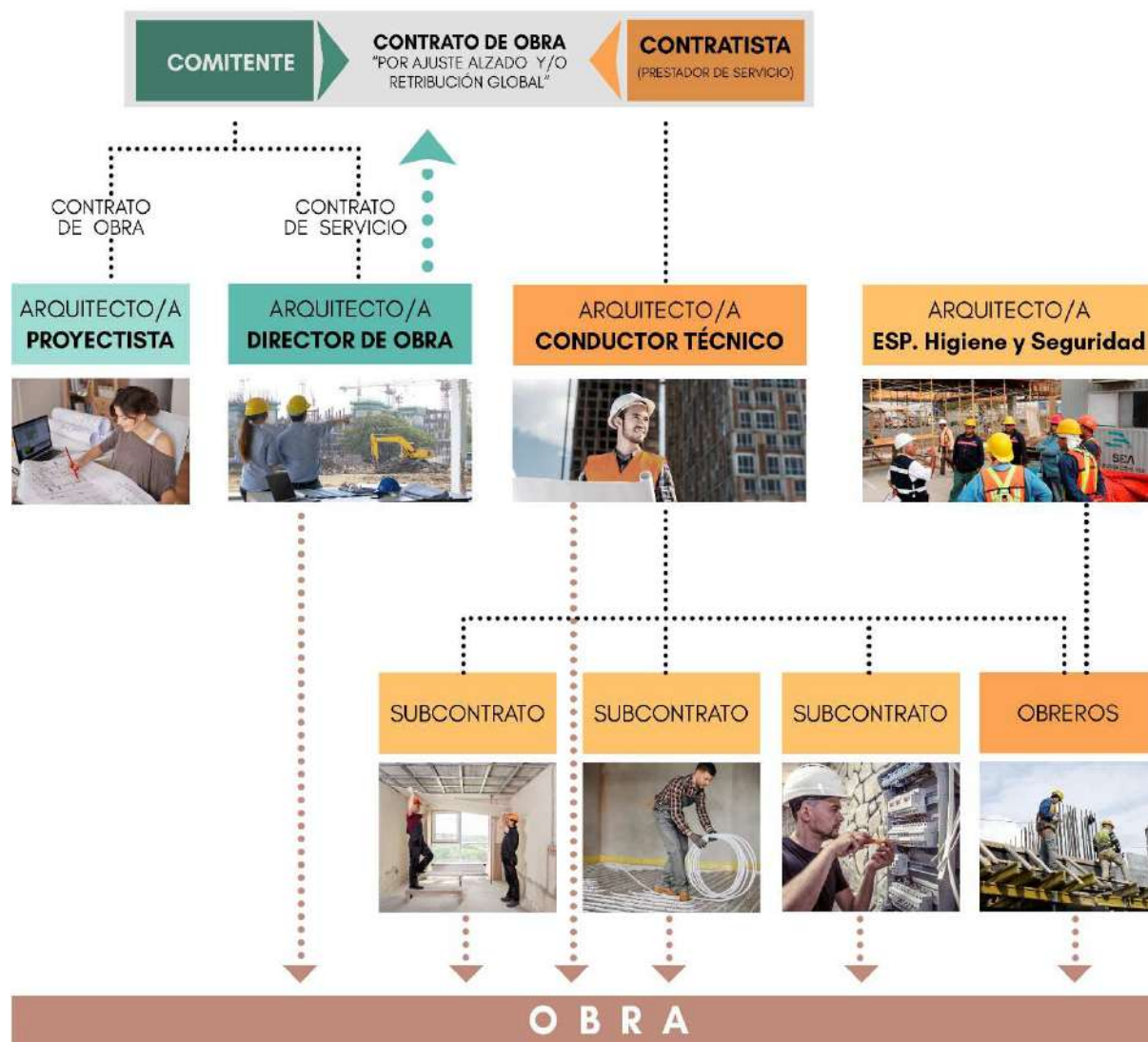
El contratista principal es el encargado de la conducción y ejecución de los trabajos para materializar el proyecto. Es responsable de la programación, coordinación, conducción, ejecución y control de la construcción. Desarrolla una actividad industrial y comercial, cuya finalidad principal es la obtención de un beneficio, en la cual tiene invertido un capital y asume los riesgos y responsabilidades empresarias correspondientes. Es responsable ante el comitente, autoridades y terceros, por fallas, errores u omisiones en el desempeño de las tareas a su cargo. En el nuevo código civil y comercial, artículo 1254, establece que el contratista puede sumar personal externo para ejecutar rubros específicos. Es decir que pueden intervenir gremios particulares: "los subcontratos", pero el que conserva la dirección

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

y la responsabilidad de la ejecución de los trabajos no es el subcontrato, si no el prestador de servicio general.

Figura 2

Partes que intervienen en la obra privada – situación 1 –



Nota: Obreros incluye: ayudante, oficial, ½ oficial, oficial especializado. Los subcontratos pueden variar según el proyecto de la obra.

Por otra parte, como explica Terrile Ricardo A. (2015) en su libro Manual Croquis Normativos “El constructor puede desarrollar su actividad asumiendo el cargo la mano de obra y los materiales, actuando en consecuencia como empresario de la construcción o bien limitándose a ejercer la dirección de la misma, con peones y materiales aportados por dueños” (p.101). En el caso que el contrato no lo especifique, se presume la provisión de materiales,

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

por lo que se responsabiliza de la calidad, el estado y la entrega en tiempo y forma de los mismos.

Paralelamente a la relación contractual descrita anteriormente, el comitente se vincula a través de un **contrato de obra** con un profesional liberal (en este caso un/a arquitecto/a) para la elaboración de un proyecto, dado que se obliga a dar al comitente un resultado: un conjunto de planos que delate el modo que ha resuelto una idea, una encomienda que debe ser autosuficiente y eventualmente interpretada por cualquier otro profesional. En cambio estamos frente a un **contrato de servicios** cuando el arquitecto desarrolla la dirección de obra porque no promete un resultado, si no ejercer con responsabilidad idoneidad y conforme a los principios de la arquitectura la tarea encargada. El arquitecto proyectista puede ser el D.O., pero se reserva la facultad de pactar la conducción técnica. Esta diferencia en la expresión lingüística entre director de obra y conductor técnico, establece también una disparidad entre las responsabilidades, que serán establecidas en el Pliego de Condiciones Generales.

“La diferencia nomenclatura deviene de un sistema federal en la que las provincias se han reservado para sí el derecho a legislar en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones sobre el ejercicio profesional (...) El CONTRATISTA, es decir, la empresa constructora, designa a un REPRESENTANTE TÉCNICO, que representa los intereses de la empresa constructora y tiene a su cargo la responsabilidad de ejecución. Le corresponde, en consecuencia, preparar los planes de trabajo, supervisar la marcha de los mismos, ejecutar la obra, verificar los cálculos de estructura, instalaciones, etc. En la obra privada, el comitente es el dueño de la propiedad o quien dispone de la misma. El profesional elabora el PROYECTO y eventualmente para controlar la fiel interpretación de los planos y de la documentación técnica que forma parte del proyecto y supervisar la revisión de las certificaciones correspondientes de pago y/o ajuste final, el comitente designa un DIRECTOR DE OBRA. Una vez que el proyecto es autorizado y habilitado con el <permiso de obra> administrativo, para ser ejecutado, se impone la necesidad de designar un CONDUCTOR TÉCNICO que no puede ser simultáneamente el DIRECTOR DE OBRA ”. (Terrile, 2015, pp.77-78).

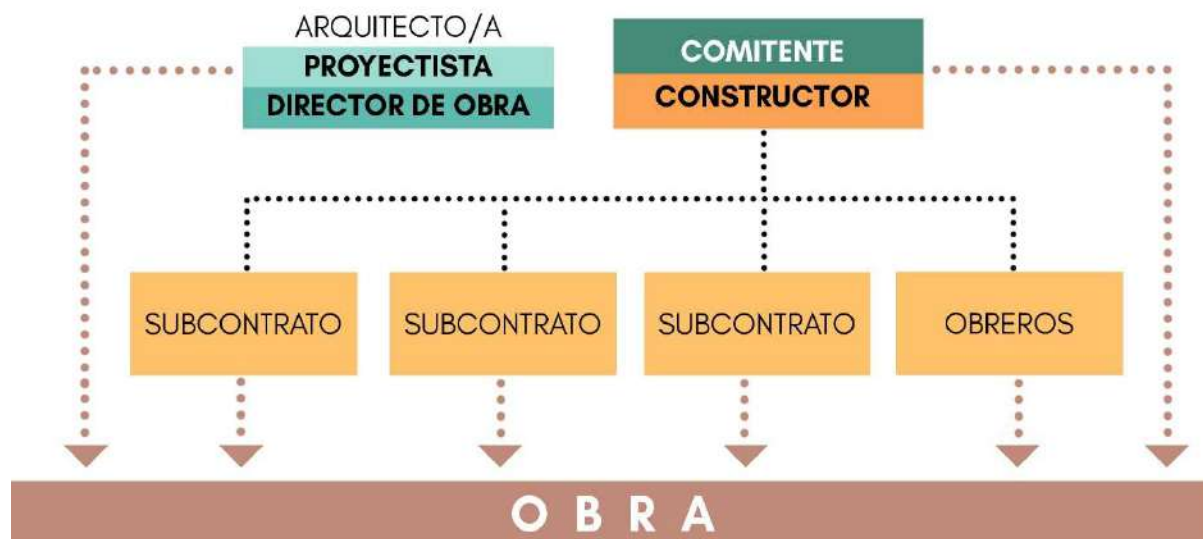
Mientras que en las obras que se construyen por contratos separados sin un contratista que asuma el rol del constructor y en las que se construyen por administración directa del profesional (Figura 3) existen excepciones en responsabilidades: la ejecución de obras de planta baja y un piso, donde la superficie es menor a 300m², la Ordenanza N° 8723/2010 del Reglamento de edificación de Rosario, permite que el propietario asuma la

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

condición de Constructor. Es decir que el dueño del terreno es el empresario de su propia obra, y es responsable por sus funciones. En este caso, no es obligación que el propietario sea un profesional habilitado, pero si es exigencia la firma del arquitecto director de obra.

Figura 3

Partes que intervienen en la obra privada – situación 2 –



Nota, Obreros incluye: ayudante, oficial, ½ oficial, oficial especializado.

En el caso de las obras públicas, aplican las mismas responsabilidades y roles profesionales, pero cambia la nomenclatura (Figura 4).

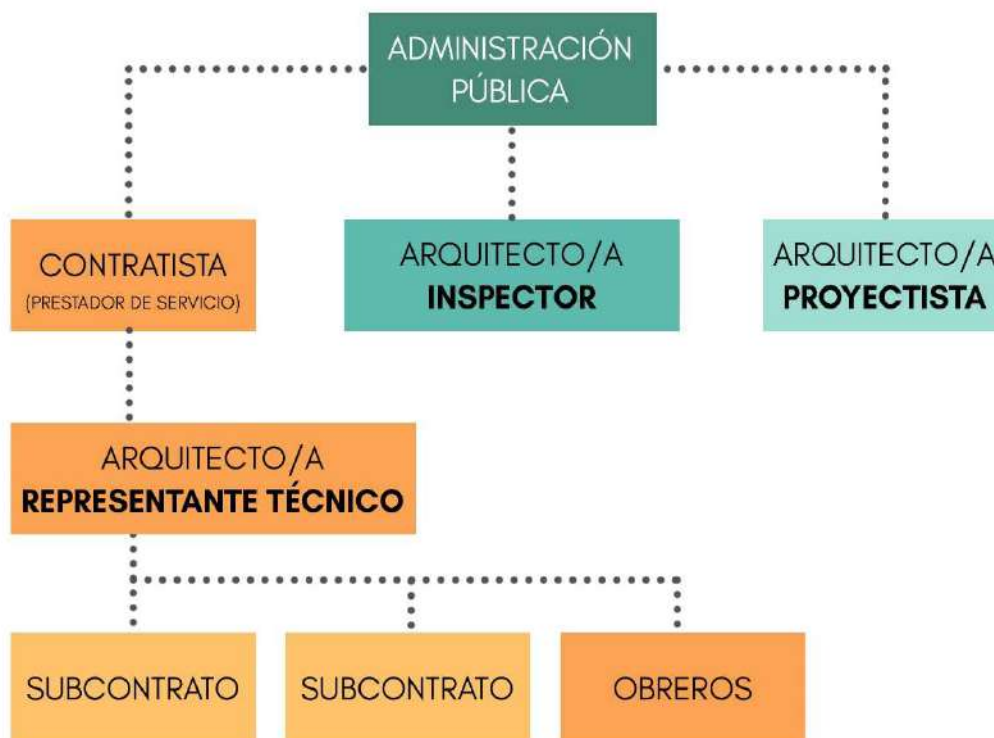
El empresario constructor es el que impulsa la planificación y programación de la obra, encargándose de todo el proceso constructivo obreros, contratados, y todo lo que le concierne también en la obra privada, pero ¿existe una diferencia entre el director de obra y el inspector? Tampoco. Esto quiere decir que el D.O. en la obra pública es el inspector, al igual que el conductor técnico en la obra privada, es el representante técnico en la obra pública; las funciones que desarrollan son las mismas.⁵ En ambos casos el profesional debe ser habilitado, es decir tener un título técnico y/o universitario de Ingeniería, Arquitectura, o disciplina afín. La administración pública es el comitente y el que realiza el contrato de obras con el empresario.

⁵ Para profundizar al lector en las modificaciones legislativas que se dieron buscando unificar conceptos para evitar complicaciones interpretativas, se adjunta Apéndice B.

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

Figura 4

Partes que intervienen en la obra pública – situación 1 -



Para todas las situaciones hipotéticas anteriores, aplican las siguientes aclaraciones respecto a la tarea de dirección de obra sobre los cuales también hay confusiones:

Contratación de personal: No existe obligación del arquitecto D.O. con relación al personal de la construcción que trabaja en obra, pues no hay vínculo jurídico entre ellos ya que la relación contractual del arquitecto como proyectista y D.O. es exclusivamente con el comitente. Los obreros de la construcción son contratados por la empresa constructora o por los distintos contratistas que ejecutan la obra por lo que son estos últimos quienes deben responder ante los reclamos de los obreros.

Duración de los servicios: Cuando una obra sufre una paralización prolongada, el profesional tiene derecho a pedir su desligamiento ante el CAPSF y la Municipalidad/Comuna. Se recomienda al arquitecto que informe de ello al propietario y acuerde la terminación del contrato. Es conveniente, documentar con un acta y fotografías el estado de la obra, a fin de deslindar responsabilidades para el futuro.

Responsabilidades

Establecidos los roles profesionales precedentes, es hora de realizar aclaraciones sobre las responsabilidades que sufrieron cambios en el nuevo código.

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

El artículo 1646, del viejo código, establecía que el constructor era responsable por ruina total o parcial por diez años (Si esta ruina provenía de vicios de construcción, del suelo o de la mala calidad de los materiales) y ninguna dispensa contractual podía ser admisible. En cambio los vicios aparentes eran regulados por el artículo 1647 bis⁶.

El Código de Vélez, no contempló los efectos que producía la recepción de la obra respecto de la responsabilidad del constructor (locador) por los vicios ocultos. El nuevo CCyC vino a subsanar esto, que mantiene la carga del comitente en denunciar la existencia de vicio aparente dentro de los 60 días de haberse manifestado, pero la responsabilidad por vicios ocultos que no provoquen la ruina de la obra exigirá que esos vicios se evidencien dentro de los tres (3) años de la recepción de la obra. En el apéndice A, el lector tendrá acceso a los artículos que regulan derechos y responsabilidades.

Normativas locales

Las provincias conservan en sus órbitas las potestades legislativas nunca delegadas en la Nación, como por ejemplo el poder de policía sobre las profesiones liberales (artículo 121 de la Constitución Nacional y artículo 42 de la ley 24.521), esto demuestra que las responsabilidades de los profesionales están más allá del CCyC. La Ley 10.653, es la que regula el Régimen Profesional de Arquitectos, en la provincia de Santa Fe. Esto quiere decir que por un lado las partes asumen su responsabilidad firmando los contratos de construcción, pero paralelamente el profesional habilitado, asume su rol y responsabilidad en el Colegio de Arquitectos de Santa Fe y en la Comuna ó Municipalidad que firma por las tareas encomendadas (Única forma de proceder para que el comitente obtenga el permiso de edificación/demolición).

Cada Municipio y/o Comuna posee una reglamentación local, en el caso de la ciudad Rosario, la Dirección General de Obras Particulares de la Municipalidad, establece el registro obligatorio de profesionales de la construcción (arquitectos, ingenieros, maestros mayores de obra, etc), cada uno debe estar habilitado en su respectivo Colegio.⁷ Los distintos roles dentro de la obra, están definidos en la Ordenanza N° 8723/2010 que son: proyectista, calculista, director de obra, demoledor, constructor, representante técnico del constructor, representante de higiene y seguridad en la obra. Cuando haya varios profesionales que intervengan, cada

⁶ Artículo 1647 bis Código Civil: "Recibida la obra, el empresario quedará libre por los vicios aparentes, y no podrá luego oponérsele la falta de conformidad del trabajo con lo estipulado. Este principio no regirá cuando la diferencia no pudo ser advertida en el momento de la entrega, o los defectos eran ocultos. En este caso, tendrá el dueño sesenta días para denunciarlos a partir de su descubrimiento"

⁷ Los arquitectos deben matricularse en el Colegio de Santa Fe (CAPSF), para poder ejercer dentro del territorio de la provincia. Actualmente existen diversos convenios interjurisdiccionales.

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

uno será responsable de la parte que haya firmado como autor. Las sanciones a aplicar por incumplimientos de lo dispuesto en el Reglamento comienzan desde un apercibimiento, hasta la suspensión y/o inhabilitación definitiva para el uso de la firma. Cabe destacar que actualmente la Municipalidad de Rosario, impone al profesional la obligación de firmar como constructor aun no habiendo encomienda que así se lo imponga.

En el apéndice C, al final del texto, podrán consultar la ordenanza con las aclaraciones pertinentes sobre funciones y responsabilidades. Saber que nos compete a cada uno, es saber qué responsabilidad tenemos dentro de las decisiones y resultados de la construcción.

Elementos que integran el contrato de construcción

El contrato de construcción está constituido por una serie de piezas documentales, que se complementan entre sí, a saber:

La documentación gráfica

Anexos Técnicos: Especificaciones Técnicas, Planos y Planillas (Planos de construcción, de detalles, de infraestructuras, planillas de terminaciones, etc).

La documentación escrita:

Pliegos de Especificaciones Técnicas Particulares: son las descripciones de las exigencias técnicas de los trabajos a realizar, así como la definición precisa de los materiales adoptados con sus características técnicas: en caso de obras particulares simples y poco complejas estas especificaciones se reemplazan por la “lista de partida”, donde se redacta en forma sucinta y complementando lo expresado en “Planos”, trabajos y materiales propuestos, como esta descripción no es exhaustiva siempre se hace mención a un “Pliego tipo” (por ejemplo el del ministerio de obras públicas)

Pliegos de Especificaciones Generales Particulares: aquí se agrupan las disposiciones jurídicas y legales que se deben cumplir durante la ejecución de las obras, así como lo referente a la faz económica de la misma (Certificaciones, pagos, acopios, variaciones de costo, etc.

Oferta, del contratista aceptado por el comitente.

Normas de Contrataciones Complementarias, que el Director de Obra hubiese echo conocer por escrito a los proponentes antes de la presentación de la oferta.

La contrata: “1. f. Instrumento, escritura o simple obligación firmada con que las partes aseguran los contratos que han hecho. 2. f. Contrato, ajuste o convenio recogidos en una contrata.” (Real Academia Española, 2001, 22º ed.).

En la contrata es imprescindible:

1. Nombre y domicilio legal de ambas partes contratantes
2. Objeto del contrato

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

3. El sistema de contratación que se haya adoptado
4. La designación del Director de Obra, así como su domicilio y nº de matrícula
5. Precio y forma de pago convenido
6. Plazo de ejecución de obra
7. Lugar donde deberán dilucidarse las divergencias que puedan suscitarse durante la ejecución
8. Firma de los contratantes.

Documentación accesoria del contrato:

1. Actas. Son simples y eficaces.
 - 2.1. De entrega de terreno e iniciación de obra, que será impartida por escrito por el Comitente o el Director de Obra.
 - 2.2. Documentan la suspensión paralización o inicio de una obra.
 - 2.3. Se aconseja realizar el acta de “recepción provisoria de obra” una vez que se finaliza de ejecutar la misma. Documento que sirve para notificar al comitente, durante un periodo de prueba se verifiquen
 - 2.4. La recepción definitiva se documenta la entrega de la obra, se presume consentida la inexistencia de vicios aparentes y comienzan a correr las responsabilidades de los profesionales.
2. El plan de trabajo
3. Ordenes de Servicios, que se impartan durante la ejecución. La correspondencia intercambiada entre las partes.
4. Los planos complementarios que el director de Obra entregue al contratista durante la ejecución de la obra y los preparados por el Contratista y que fueron aceptados por el Comitente.
5. Manual de mantenimiento: junto con la recepción definitiva de la obra, el profesional hace entrega del Manual de Mantenimiento, funciona como una garantía. Pero a pesar de incorporar esta documentación, la falta de cumplimiento de las pautas trazadas en el manual no exime de responsabilidad al profesional frente a un tercero pero si ante su comitente. Como ejemplifica Terrile Ricardo A. (2015) si el comitente no se administra bien y la obra entregada comienza a delatar problemas generados por la ausencia, falta o negligencia en el mantenimiento, pongamos filtración de humedad por las medianeras, ante un proceso judicial se convocara a el conductor técnico y el constructor. La usencia de cumplimiento de las expresas disposiciones contenidas en el manual, suficientemente probadas, eximen a los profesionales de su responsabilidad. Debe tenerse presente que la –impermeabilización- de una

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

medianera externa que protege de la hipotética filtración tiene una vigencia de fábrica de tres años, la responsabilidad de impermeabilizar es del propietario. (pp.82-83)

Documentación a mantener en obra durante la ejecución:

6. Aviso de obra, de la contratista a la ART y cobertura de seguro mensual.
7. Programa de Higiene y Seguridad. Según resolución S.R.T. Nros. 51/97 y 35/98. Los Comitentes o Contratistas Principales respectivamente, cumplirán con todas las obligaciones que les establece
8. Actas de capacitaciones, que realiza el de Especialista en Higiene y Seguridad y planilla de entrega de EPP.
9. Actas de visita por la ART, (Si las hubiera).
10. Acta de visita del Ministerio, (Si las hubiera).

Normas de Contratación

Pliego de Condiciones Generales Particulares

Documentos precontractuales elaborados y aprobados para cada procedimiento, que se sujetarán a los modelos establecidos por el Servicio Nacional de Contratación.

Capítulo 1: Disposiciones Generales

1. Objeto de la contratación
2. Denominación de las distintas partes intervinientes
3. Documentos del contrato
4. Finalidad de los documentos del contrato
5. Documentación accesoria
6. Documentación integrante y accesoria de contrataciones (Reglamentos municipales, de obras sanitarias, etc)
7. Gastos de sellados

Capítulo 2: Contratación de los trabajos

1. Modalidad del sistema de contratación
2. Contrataciones directas del comitente
3. Coordinación de las contrataciones directas con el plan de trabajo
4. Fondo de garantía a constituir. Su devolución
5. Transferencia del contrato
6. Domicilio del contratista
7. Subcontratistas

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

8. Contrataciones del comitente al margen del contrato

Capítulo 3: De la ejecución de los trabajos

1. Estudios de suelos. Responsabilidad por vicios del suelo
2. Iniciación de la obra
3. Plazos de ejecución. Demoras y prórrogas

Capítulo 4: Régimen Personal Obrero

Capítulo 5: Prevención de riesgos y reglas de seguridad en la obra

Capítulo 6: Certificación y pago de los trabajos

Capítulo 7: De la dirección y supervisión de obra

Capítulo 8: De las obligaciones del contratista o prestador de servicio

1. De la realización de los trabajos
2. Representante del contratista en obra
3. Plan de trabajos
4. El Artículo 1256 (CCyC)

Capítulo 9: Recepción de las obras

Capítulo 10: De la interpretación de los contratos

Capítulo 11: Resolución del contrato

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

Referencias

Código Civil y Comercial de la Nación [CCyC]. Ley 26994 de 2014. Art.957, 1003, 1013, 1269. 1º de agosto 2015 (Argentina).

Consejo Profesional de Ingeniería Civil. (2015). *El contrato de construcción y servicios en el nuevo Código Civil y Comercial* [Archivo PDF].

<https://derreales.hypotheses.org/382>

Real Academia Española. (2001). Diccionario de la lengua española (22.a ed.). Consultado en <http://www.rae.es/rae.html>

Terrile R. A. (2015). *Manual de Croquis Normativos*. CAPSF.

Bibliografía

ARQ Arquitectura. (8 de Diciembre 2016). *Ejercicio profesional. Los roles en la obra*. https://www.clarin.com/arquitectura/direccion-obras-roles_0_B1SzV6qvQx.html

Masud, P. (2015) Responsabilidad por vicios ocultos en el contrato de locación de obra: un pertinente aporte del Código Civil y Comercial a la seguridad jurídica. *DPI Cuántico*. <https://dpicuantico.com/sitio/wp-content/uploads/2015/07/Civil-Doctrina-2015-08-03.pdf>

Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo / dirigido por Carlos del Franco. (2010). *Manual del Ejercicio Profesional del Arquitecto*. CPAU.

Terrile R. A. [Colegio Arquitectos Santa Fe]. (16 de Septiembre 2020). *Dr. Ricardo Terrile · Arquitectura Legal 7/8 - La responsabilidad profesional del arquitecto-*. Youtube. https://www.youtube.com/watch?v=Z0p_yYT3LTY

Ley Provincial N°10.653. Estatuto código de ética profesional, reglamento electoral. 22 de Agosto de 1991.

Ley Provincial N° 11.089. 22 de Diciembre de 1993.

Ley Provincial N° 4114. 22 de octubre de 1951.

Ley N° 11961, modifica ley N° 4889. 28 de Junio de 2002.

Apéndice A. Artículos relevantes al tema, del Código Civil y Comercial (2015)

Artículo 1050. Prescripción adquisitiva

Cuando el derecho del adquirente se sana por el transcurso del plazo de prescripción adquisitiva, se extingue la responsabilidad por evicción.

Parágrafo 3° Responsabilidad por vicios ocultos

Artículo 1051. Contenido de la responsabilidad por vicios ocultos

La responsabilidad por defectos ocultos se extiende a:

- a) los defectos no comprendidos en las exclusiones del artículo 1053;
- b) los vicios redhibitorios, considerándose tales los defectos que hacen a la cosa impropia para su destino por razones estructurales o funcionales, o disminuyen su utilidad a tal extremo que, de haberlos conocido, el adquirente no la habría adquirido, o su contraprestación hubiese sido significativamente menor.

Artículo 1052. Ampliación convencional de la garantía

Se considera que un defecto es vicio redhibitorio:

- a) si lo estipulan las partes con referencia a ciertos defectos específicos, aunque el adquirente debiera haberlos conocido;
- b) si el enajenante garantiza la inexistencia de defectos, o cierta calidad de la cosa transmitida, aunque el adquirente debiera haber conocido el defecto o la falta de calidad;
- c) si el que interviene en la fabricación o en la comercialización de la cosa otorga garantías especiales. Sin embargo, excepto estipulación en contrario, el adquirente puede optar por ejercer los derechos resultantes de la garantía conforme a los términos en que fue otorgada.

Artículo 1053. Exclusiones

La responsabilidad por defectos ocultos no comprende:

- a) los defectos del bien que el adquirente conoció, o debió haber conocido mediante un examen adecuado a las circunstancias del caso al momento de la adquisición, excepto que haya hecho reserva expresa respecto de aquéllos. Si reviste características especiales de complejidad, y la posibilidad de conocer el defecto requiere cierta preparación científica o técnica, para determinar esa posibilidad se aplican los usos del lugar de entrega;
- b) los defectos del bien que no existían al tiempo de la adquisición. La prueba de su existencia incumbe al adquirente, excepto si el transmitente actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la transmisión.

Artículo 1054. Ejercicio de la responsabilidad por defectos ocultos

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

El adquirente tiene la carga de denunciar expresamente la existencia del defecto oculto al garante dentro de los sesenta días de haberse manifestado. Si el defecto se manifiesta gradualmente, el plazo se cuenta desde que el adquirente pudo advertirlo. El incumplimiento de esta carga extingue la responsabilidad por defectos ocultos, excepto que el enajenante haya conocido o debido conocer, la existencia de los defectos.

Artículo 1055. Caducidad de la garantía por defectos ocultos

La responsabilidad por defectos ocultos caduca:

- a) si la cosa es inmueble, cuando transcurren tres años desde que la recibió;
- b) si la cosa es mueble, cuando transcurren seis meses desde que la recibió o puso en funcionamiento.

Estos plazos pueden ser aumentados convencionalmente.

La prescripción de la acción está sujeta a lo dispuesto en el Libro Sexto.

Artículo 1251. Definición

Hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución.

El contrato es gratuito si las partes así lo pactan o cuando por las circunstancias del caso puede presumirse la intención de beneficiar.

Artículo 1252. Calificación del contrato

Si hay duda sobre la calificación del contrato, se entiende que hay contrato de servicios cuando la obligación de hacer consiste en realizar cierta actividad independiente de su eficacia. Se considera que el contrato es de obra cuando se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega.

Los servicios prestados en relación de dependencia se rigen por las normas del derecho laboral.

Las disposiciones de este Capítulo se integran con las reglas específicas que resulten aplicables a servicios u obras especialmente regulados.

Artículo 1254. Cooperación de terceros

El contratista o prestador de servicios puede valerse de terceros para ejecutar el servicio, excepto que de lo estipulado o de la índole de la obligación resulte que fue elegido por sus cualidades para realizarlo personalmente en todo o en parte. En cualquier caso, conserva la dirección y la responsabilidad de la ejecución.

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 1255. Precio

El precio se determina por el contrato, la ley, los usos o, en su defecto, por decisión judicial. Las leyes arancelarias no pueden cercenar la facultad de las partes de determinar el precio de las obras o de los servicios. Cuando dicho precio debe ser establecido judicialmente sobre la base de la aplicación de dichas leyes, su determinación debe adecuarse a la labor cumplida por el prestador. Si la aplicación estricta de los aranceles locales conduce a una evidente e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida, el juez puede fijar equitativamente la retribución.

Si la obra o el servicio se ha contratado por un precio global o por una unidad de medida, ninguna de las partes puede pretender la modificación del precio total o de la unidad de medida, respectivamente, con fundamento en que la obra, el servicio o la unidad exige menos o más trabajo o que su costo es menor o mayor al previsto, excepto lo dispuesto en el artículo 1091.

Artículo 1256. Obligaciones del contratista y del prestador.

- a) ejecutar el contrato conforme a las previsiones contractuales y a los conocimientos razonablemente requeridos al tiempo de su realización por el arte, la ciencia y la técnica correspondientes a la actividad desarrollada;
- b) informar al comitente sobre los aspectos esenciales del cumplimiento de la obligación comprometida;
- c) proveer los materiales adecuados que son necesarios para la ejecución de la obra o del servicio, excepto que algo distinto se haya pactado o resulte de los usos;
- d) usar diligentemente los materiales provistos por el comitente e informarle inmediatamente en caso de que esos materiales sean impropios o tengan vicios que el contratista o prestador debiese conocer;
- e) ejecutar la obra o el servicio en el tiempo convenido o, en su defecto, en el que razonablemente corresponda según su índole.

Artículo 1257. Obligaciones del comitente

El comitente está obligado a:

- a) pagar la retribución;
- b) proporcionar al contratista o al prestador la colaboración necesaria, conforme a las características de la obra o del servicio;
- c) recibir la obra si fue ejecutada conforme a lo dispuesto en el artículo 1256.

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 1264. Variaciones del proyecto convenido

Cualquiera sea el sistema de contratación, el contratista no puede variar el proyecto ya aceptado sin autorización escrita del comitente, excepto que las modificaciones sean necesarias para ejecutar la obra conforme a las reglas del arte y no hubiesen podido ser previstas al momento de la contratación; la necesidad de tales modificaciones debe ser comunicada inmediatamente al comitente con indicación de su costo estimado. Si las variaciones implican un aumento superior a la quinta parte del precio pactado, el comitente puede extinguir comunicando su decisión dentro del plazo de diez días de haber conocido la necesidad de la modificación y su costo estimado.

El comité puede introducir variantes al proyecto siempre que no impliquen cambiar sustancialmente la naturaleza de la obra.

Artículo 1265. Diferencias de retribución surgidas de modificaciones autorizadas

A falta de acuerdo, las diferencias de precio surgidas de las modificaciones autorizadas en este Capítulo se fijan judicialmente.

Artículo 1266. Obra por pieza o medida

Si la obra fue pactada por pieza o medida sin designación del número de piezas o de la medida total, el contrato puede ser extinguido por cualquiera de los contratantes concluidas que sean las partes designadas como límite mínimo, debiéndose las prestaciones correspondientes a la parte concluida.

Si se ha designado el número de piezas o la medida total, el contratista está obligado a entregar la obra concluida y el comitente a pagar la retribución que resulte del total de las unidades pactadas.

Artículo 1267. Imposibilidad de ejecución de la prestación sin culpa

Si la ejecución de una obra o su continuación se hace imposible por causa no imputable a ninguna de las partes, el contrato se extingue. El contratista tiene derecho a obtener una compensación equitativa por la tarea efectuada.

Artículo 1268. Destrucción o deterioro de la obra por caso fortuito antes de la entrega

La destrucción o el deterioro de una parte importante de la obra por caso fortuito antes de haber sido recibida autoriza a cualquiera de las partes a dar por extinguido el contrato, con los siguientes efectos:

a) si el contratista provee los materiales y la obra se realiza en inmueble del comitente, el contratista tiene derecho a su valor y a una compensación equitativa por la tarea efectuada;

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

b) si la causa de la destrucción o del deterioro importante es la mala calidad o inadecuación de los materiales, no se debe la remuneración pactada aunque el contratista haya advertido oportunamente esa circunstancia al comitente;

c) si el comitente está en mora en la recepción al momento de la destrucción o del deterioro de parte importante de la obra, debe la remuneración pactada.

Artículo 1269. Derecho a verificar

En todo momento, y siempre que no perjudique el desarrollo de los trabajos, el comitente de una obra tiene derecho a verificar a su costa el estado de avance, la calidad de los materiales utilizados y los trabajos efectuados.

Artículo 1270. Aceptación de la obra

La obra se considera aceptada cuando concurren las circunstancias del artículo 747.

Artículo 1271. Vicios o defectos y diferencias en la calidad

Las normas sobre vicios o defectos se aplican a las diferencias en la calidad de la obra.

Artículo 1272. Plazos de garantía

Si se conviene o es de uso un plazo de garantía para que el comitente verifique la obra o compruebe su funcionamiento, la recepción se considera provisional y no hace presumir la aceptación.

Si se trata de vicios que no afectan la solidez ni hacen la obra impropia para su destino, no se pactó un plazo de garantía ni es de uso otorgarlo, aceptada la obra, el contratista:

a) queda libre de responsabilidad por los vicios aparentes;

b) responde de los vicios o defectos no ostensibles al momento de la recepción, con la extensión y en los plazos previstos para la garantía por vicios ocultos prevista en los artículos 1054 y concordantes.

Artículo 1273. Obra en ruina o impropia para su destino

El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino. El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena. No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista.

Artículo 1274. Extensión de la responsabilidad por obra en ruina o impropia para su destino

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

La responsabilidad prevista en el artículo 1273 se extiende concurrentemente:

- a) a toda persona que vende una obra que ella ha construido o ha hecho construir si hace de esa actividad su profesión habitual;
- b) a toda persona que, aunque actuando en calidad de mandatario del dueño de la obra, cumple una misión semejante a la de un contratista;
- c) según la causa del daño, al subcontratista, al proyectista, al director de la obra y a cualquier otro profesional ligado al comitente por un contrato de obra de construcción referido a la obra dañada o a cualquiera de sus partes.

Artículo 1275. Plazo de caducidad

Para que sea aplicable la responsabilidad prevista en los artículos 1273 y 1274, el daño debe producirse dentro de los diez años de aceptada la obra.

Artículo 1276. Nulidad de la cláusula de exclusión o limitación de la responsabilidad

Toda cláusula que dispensa o limita la responsabilidad prevista para los daños que comprometen la solidez de una obra realizada en inmueble destinada a larga duración o que la hacen impropia para su destino, se tiene por no escrita.

Artículo 1277. Responsabilidades complementarias

El constructor, los subcontratistas y los profesionales que intervienen en una construcción están obligados a observar las normas administrativas y son responsables, incluso frente a terceros, de cualquier daño producido por el incumplimiento de tales disposiciones.

Artículo 1278. Normas aplicables

Resultan aplicables a los servicios las normas de la Sección 1ª de este Capítulo y las correspondientes a las obligaciones de hacer.

Artículo 1279. Servicios continuados

El contrato de servicios continuados puede pactarse por tiempo determinado. Si nada se ha estipulado, se entiende que lo ha sido por tiempo indeterminado. Cualquiera de las partes puede poner fin al contrato de duración indeterminada; para ello debe dar preaviso con razonable anticipación

Artículo 2054. Reparaciones urgentes

Cualquier propietario, en ausencia del administrador y de los integrantes del consejo de propietarios puede realizar reparaciones urgentes en las cosas y partes comunes, con carácter de gestor de negocios. Si el gasto resulta injustificado, el consorcio puede negar el

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

reintegro total o parcial y exigir, si corresponde, la restitución de los bienes a su estado anterior, a costa del propietario.

Apéndice B. Normativas que regulan nomenclaturas de los roles profesionales y sus responsabilidades.

Apéndice C. Ordenanza 8723/2010

Apartado << 2.2.5. RESPONSABILIDADES >> del Reglamento de Edificación de Rosario

Proyectista: Es el profesional autor intelectual de la documentación técnica constituida por los elementos gráficos y escritos que definen con precisión el proyecto de la obra y que permiten su ejecución. Es responsable de los errores surgidos en los mismos y de las órdenes dadas al constructor, bajo constancia escrita, relacionadas con modificaciones en los planos.

Calculista: Es el profesional autor intelectual de la documentación técnica constituida por los elementos gráficos y escritos que definen con precisión las estructuras resistentes de la obra y que permiten su ejecución, incluyendo el diseño y cálculo de todas las estructuras transitorias en la obra y de las excavaciones. Es responsable de los errores surgidos en los mismos y de las órdenes dadas al constructor, bajo constancia escrita, relacionadas con modificaciones en los cálculos.

Director de Obra: Es el profesional que realiza la supervisión técnica de la obra, controlando la fiel ejecución de la misma, de acuerdo a la documentación técnica del proyecto. En aquellos casos en que la figura del Constructor es asumida por el Propietario del inmueble, esta figura asume todas las responsabilidades técnicas de la obra, no siendo exigible el rol del Representante Técnico.

Demodelor: Es la persona física o jurídica que asume las responsabilidades emergentes de la Demolición de las construcciones existentes. El Demoledor deberá ser profesional habilitado o autorizar al profesional habilitado como responsable técnico de la ejecución de la demolición. Del mismo modo, la figura del demoledor queda afectada por los alcances administrativos especificados para el constructor. (Incorporado por el Art. 1º de la Ordenanza N° 8774/11)

Constructor: Es la persona física o jurídica que asume las responsabilidades emergentes de la ejecución material de la obra. El Constructor deberá ser profesional habilitado u autorizar al profesional habilitado en la función de Representante Técnico como responsable técnico de la ejecución de la obra. Puede ser el propietario, en cuyo caso será empresario de su propia obra, debiendo responsabilizarse por sus funciones como tal.

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

En la ejecución de obras de hasta planta baja y un piso alto y cuya superficie cubierta total sea menor a 300 m² el propietario podrá asumir la condición de Constructor, aunque no sea profesional habilitado, siempre y cuando designe un profesional que asuma el rol de Director de Obra, en cuyo caso el Propietario será Empresario de su propia obra, debiendo responsabilizarse por sus funciones como tal.

Representante Técnico de Constructor: Es el profesional que asume las responsabilidades de orden técnico en la ejecución material de la obra cuando el Constructor es una empresa constructora no propietaria del inmueble

Responsable de Higiene y Seguridad en la Obra: Es el profesional que asume la confección del Legajo Técnico de Higiene y Seguridad y las responsabilidades de orden técnico de acuerdo a las normativas nacionales, provinciales y municipales vigentes en la materia. Es responsable de los errores surgidos en el mismo y de las órdenes dadas al constructor, bajo constancia escrita.

Varios e incluso todos los roles requeridos podrán ser cumplidos por una misma persona, con excepción del Director de Obra y el Representante Técnico que, en caso de existir ambos roles, deberán ser asumidos por distintos profesionales.