

**CONTRATOS DE CONSTRUCCION
SISTEMAS JURIDICOS ECONOMICOS
DE EJECUCION DE OBRAS**

CONTRATOS

TÍPICOS o NOMINADOS:

Están previstos en las leyes.

(Ej. cesión de derechos, compraventa, locacion, leasing, etc.).

ATÍPICOS o INNOMINADOS:

No están previstos en las leyes.

CONTRATO DE OBRA O DE SERVICIOS

“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”

(art. 1251 CCyC).

“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. ...”

(art. 1252 CCyC).

PROFESIONAL

➔ Realizador de Obra Intelectual

Vínculo Contractual



CONTRATO PROFESIONAL



Vínculo de Subordinación Profesional

COMITENTE



Manda a ejecutar Obra Material Y Obra Intelectual



Vínculo Contractual



CONTRATO DE CONSTRUCCION

EMPRESA



Realizador de Obra Material

Contrato de Construcción

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DEL PRESTADOR (art. 1256 CCyC)

- 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.

Contrato de Construcción

OBLIGACIONES DEL COMITENTE (art. 1257 CCyC)

- 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

2 partes

- **CONTRATA:** Generalidades de las obligaciones que se disponen a asumir.

- **PLIEGO DE CONDICIONES:** Conjunto de documentación gráfica y escrita que brinda datos técnicos para la ejecución de la obra.

- **CLAUSULAS GENERALES:**

Disposiciones sobre cuestiones generales inherentes al contrato

- **CLAUSULAS ESPECIFICAS o LISTAS DE TRABAJOS:** Disposiciones sobre cuestiones particulares inherentes al objeto del contrato

CLAUSULAS GENERALES:

Disposiciones sobre cuestiones generales inherentes al contrato

- 1 - OBJETO DEL CONTRATO**
- 2 - DIRECCIÓN DE OBRAS**
- 3 - EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**
- 4 - CONDICIONES DE PAGO Y CERTIFICACION**
- 5 - TRABAJOS ADICIONALES**
- 6 - FIN DEL CONTRATO**
- 7 - DISPOSICIONES VARIAS**

CLAUSULAS ESPECIFICAS:

Disposiciones sobre cuestiones particulares inherentes al objeto del contrato.

Indica la forma de la ejecución de los trabajos y la calidad de los materiales encada uno de los rubros de la obra, en forma concreta y en detalle.

LISTAS DE TRABAJOS:

Reemplazan a las cláusulas específicas, siendo más reducidas que éstas.

Son recíprocas de las Planillas de Locales.

ITEMIZADO DE CLAUSULAS GENERALES

- **I - OBJETO DEL CONTRATO**
 - » **1: Enunciado. Objeto del Contrato. Condiciones de Adjudicación.**
 - » **2: Documentos del Contrato.**
 - » **3: Tareas del Contratista.**
 - » **4: Tramitaciones, Impuestos y Gravámenes.**

- **II - DIRECCIÓN DE OBRAS**
 - » **5: Declaración del Contratista.**
 - » **6: Dirección de los Trabajos**

- **III – EJECUCION DE LAS OBRAS**
 - » **7: Sistema Jurídico Económico de Ejecución de Obras.**
 - » **8: Plazos de Obra.**
 - » **9: Mora.**
 - » **10: Cláusula Penal.**
 - » **11: Suministro de materiales.**
 - » **12: Presencia del Contratista en la Obra. Libros de Obra**
 - » **13: Limpieza de Obra. Ayuda de Gremios.**
 - » **14: Trabajos Ocultos.**
 - » **15: Seguros por ART y Responsabilidad Civil.**
 - » **16: Recepciones Provisional y Definitiva de la Obra**
 - » **17: Fondo de Garantía.**

- **IV - CONDICIONES DE PAGO Y CERTIFICACION**
 - » **18: Formas de pago.**
 - » **19: Formas de Certificación.**

- **V – TRABAJOS ADICIONALES**
 - » **20: Trabajos adicionales e imprevistos.**
 - » **20: Derecho de retención.**

- **VI – FIN DEL CONTRATO**
 - » **21: Rescisión en general.**
 - » **22: Indemnización por Daño Emergente y por Lucro Cesante.**
 - » **23: Prosecución de los trabajos luego de la rescisión.**

- **VII - DISPOSICIONES VARIAS**
 - » **24: Ajuste de contestaciones.**
 - » **25: Demoras y dificultades imprevistas.**
 - » **26: Entrada a la obra.**
 - » **27: Documentos que se exigirán del Contratista a la finalización de la obra.**

MODELO

Albañilería de ladrillos comunes en elevación

Se harán de ladrillos comunes los muros de 0,30 m de espesor, asentados con mezcla cuya dosificación será, "

Los tabiques de 0,15 m serán ejecutados asimismo con ladrillos comunes, salvo indicación contraria consignada en los planos, asentados con mezcla cuya dosificación será,

Los ladrillos serán bien mojados, regándolos con mangueras o sumergiéndolos en tinas, una hora antes de proceder a su colocación. Se los hará resbalar a mano, sin golpearlos, en un baño de mezcla apretándolos de manera que ésta rebalse por las juntas

. Se apretará con fuerza la mezcla, en las llagas, con el canto de la llana y se recogerá en ésta la que fluya por las juntas de los paramentos. Las paredes que deben ser revocadas o rejuntadas se trabajarán con sus juntas degolladas a 15 mm de profundidad.

DERECHO DE RETENCIÓN

“Todo acreedor de una obligación cierta y exigible puede conservar en su poder la cosa que debe restituir al deudor, hasta el pago de lo que éste le adeude en razón de la cosa” (Art. 2587 del CCyC).

El ejercicio de la retención no requiere autorización judicial ni manifestación previa del retenedor. El juez puede autorizar que se sustituya el derecho de retención por una garantía suficiente.

El retenedor debe

- conservar la cosa y efectuar las mejoras necesarias a costa del deudor;
- restituir la cosa al concluir la retención y rendir cuentas al deudor de cuanto hubiera percibido en concepto de frutos.

La retención concluye por:

- extinción del crédito garantizado;
- pérdida total de la cosa retenida;
- renuncia;
- entrega o abandono voluntario de la cosa. No renace aunque la cosa vuelva a su poder;
- confusión de las calidades de retenedor y propietario de la cosa, excepto disposición legal en contrario;
- falta de cumplimiento de las obligaciones del retenedor o si incurre en abuso de su derecho.

**SISTEMAS
JURIDICOS
ECONOMICOS
DE
EJECUCION
DE
OBRAS**

EMPRESA CONSTRUCTORA

- **Unipersonal**
- **Pluripersonal**

Construcción de Obras



POR GESTION INDIRECTA DEL COMITENTE (EMPRESA CONSTRUCTORA PLURIPERSONAL)

Sistemas Jurídicos Económicos de Ejecución de Obra

“La obra puede ser contratada por ajuste alzado, también denominado “retribución global”, por unidad de medida, por coste y costas o por cualquier otro sistema convenido por las partes. La contratación puede hacerse con o sin provisión de materiales por el comitente. Si se trata de inmuebles, la obra puede realizarse en terreno del comitente o de un tercero.

*Si nada se convino ni surge de los usos, se presume, excepto prueba en contrario,, que la obra fue contratada por ajuste alzado y que es el contratista quien provee los materiales”
(art. 1262 CCyC).*

POR GESTION INDIRECTA DEL COMITENTE (EMPRESA CONSTRUCTORA PLURIPERSONAL)

Sistemas Jurídicos Económicos de Ejecución de Obra

- **SISTEMA POR AJUSTE ALZADO**
- **SISTEMA POR A COSTE Y COSTAS**
- **SISTEMA DE UNIDAD**

1. SISTEMA POR AJUSTE ALZADO

- Hay precio total predeterminado de la obra o rubro.
- Se cuenta con documentación detallada y perfecta.
- Habrá 3 supuestos que determinen las variantes de Ajuste Alzado:
 - Alteraciones en el Proyecto
 - Trabajos Adicionales
 - Trabajos Imprevisibles
- Posee 2 variantes:
 - a) **Sistema por AJUSTE ALZADO RIGUROSO:**

No hay modificación de precio por no darse los supuestos antedichos.
 - b) **Sistema por AJUSTE ALZADO RELATIVO:**

Permite que se efectúen modificaciones en el monto original del contrato (ej. Incrementos hasta un 20% sobre el total, y disminuciones sobre valor total en un 10%).

1. SISTEMA POR AJUSTE ALZADO

Importante tener en cuenta:

- **INFLACIÓN: NO CONSTITUYE AJUSTE ALZADO RELATIVO.**
- **EN AJUSTE ALZADO RIGUROSO, POR TODA MODIFICACION DEL CONTRATO, TRABAJO ADICIONAL O TRABAJO IMPREVISIBLE, DEBE HACERSE UN NUEVO CONTRATO.**

2. SISTEMA POR A COSTE Y COSTAS

*“Si la obra se contrata por el sistema de ejecución a coste y costas, la retribución se determina sobre el valor de los materiales, de la mano de obra y de otros gastos directos o indirectos”
(art. 1263 CCyC).*

2. SISTEMA POR A COSTE Y COSTAS

- También llamado **SISTEMA DE COSTO Y RETRIBUCION**
- No se cuenta con precios determinados, pero puede poseer una idea del monto global de la obra, siendo un monto estimativo (límite del costo de obra).
- Apto para tareas de ampliación, reciclajes, y todo aquel trabajo que no cuente con una adecuada documentación.
- Utilizado en economías de altos períodos inflacionarios.
- El beneficio o utilidad es la ganancia del empresario, que puede consistir en un porcentaje del monto de lo liquidado, o en una suma fija.

3. SISTEMA DE UNIDAD

Establece una unidad técnica por rubro o tarea a cobrar, se subdivide en dos tipos:

1 - UNIDAD SIMPLE (Único Rubro)

Es la unidad técnica de cada rubro (m², m², etc.) Se cotiza monto en \$/unidad simple; cada unidad equivale al monto de un contrato.

2 - UNIDAD COMPLEJA O DE MEDIDA (Conjunto de Rubros)

Posee mayor nivel de complejidad en la conformación de la unidad: se unen varios rubros distintos. Ej: un baño completo en un conjunto habitacional, o de una cocina en un edificio en propiedad horizontal (siendo tales baños o cocinas exactamente iguales).

*“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”
(art. 1266 CCyC).*

RIESGOS DE LA CONTRATACIÓN

Si los bienes necesarios para la ejecución de la obra o del servicio perecen por fuerza mayor, la pérdida la soporta la parte que debía proveerlos.

Muerte del comitente: La muerte del comitente no extingue el contrato, excepto que haga imposible o inútil la ejecución.

Muerte del contratista o prestador: extingue el contrato, excepto que el comitente acuerde continuarlo con los herederos de aquél.

En caso de extinción, el comitente debe pagar el costo de los materiales aprovechables y el valor de la parte realizada en proporción al precio total convenido.

VARIACIONES DEL PROYECTO CONVENIDO

Art. 1264 CCyC: “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 extinguirlo comunicando su decisión dentro del plazo de diez días de haber conocido la necesidad de la modificación y su costo estimado. El comitente puede introducir variantes al proyecto siempre que no impliquen cambiar sustancialmente la naturaleza de la obra”.

DIFERENCIAS DE RETRIBUCIÓN SURGIDAS DE MODIFICACIONES AUTORIZADAS

*Art. 1265 CCyC: “A falta de acuerdo,
las diferencias de precio surgidas de
las modificaciones autorizadas en este Capítulo
se fijan judicialmente”.*

Art. 1255 CCyC: “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” (Teoría de la Imprevisión).