

# Claves para entender los cambios frente al Nuevo Código Civil y Comercial

Actualidad, Aportes, destacadas, Interés general, Tema Central

El pasado viernes 21 de octubre se realizó en la ciudad de Colón, un curso de Capacitación acerca de los contratos de obra y de servicios en el Nuevo Código Civil y Comercial a cargo el Abogado y Arquitecto Sergio Bertone\*. La capacitación, que fue transmitida además por videoconferencia en el Salón de los Colegios en la ciudad de Paraná, se detallaron las cuestiones a tener en cuenta frente al cambio de las reglas de juego provocado por la modificación del Código Civil y por la Ley Prov. N° 10377.

Este es un intercambio de preguntas y respuestas que compartimos a modo de herramienta o guía que sintetiza los principales puntos de un cambio que trae aparejado diferentes posturas y cambios en el ejercicio profesional bajo la perspectiva de un especialista en el asunto.

## —¿Cuáles son los principales cambios que, a su criterio, impactarían más que nada en la actividad diaria de los arquitectos con este nuevo Código Civil?

—Son tantos, que resulta imposible condensar esa respuesta sin caer en asertos dogmáticos. Por esa razón, ni siquiera acepto, habitualmente, integrar mesas redondas, ni disertar por plazos menores a 9 o 10 hs., sobre la cuestión. Baste decir –ni siquiera con pretensiones de sintetizar- que **el nuevo sistema normativo consagra protecciones excesivas para los comitentes** (lo cual he detallado en dos publicaciones de mi autoría en la editorial La Ley, que también pueden hallarse en Microjuris, o en internet (arquimaster, arqa.com, [www.capbacs.com](http://www.capbacs.com), etc. -sosteniendo criterios que han sido avalados por autores de renombre internacional, tal el caso del maestro López Mesa en el Diario La Ley del lunes 4-4-16).

Por ejemplo, que se consagra la obligación concurrente –básicamente, solidaridad aunque por distinta causa- entre proyectistas, directores, constructores, calculistas, etc. (lo cual obligará a los profesionales a examinar qué tan solvente es la persona física o jurídica que actúa como constructor, fiduciario, etc., en el proceso constructivo, porque los únicos que no pueden limitar su responsabilidad (mediante fideicomisos, SA, SRL, etc. -ya que solo un ser humano puede ejercer profesión-) son los profesionales de la construcción, todos los demás, si. También como ejemplo, que ahora también se responde ante los adquirentes, no solo frente a quien a uno lo contrató, y que ahora se responde por un mínimo de tres años por vicios no ruinógenos (olvidemos los diez años de la responsabilidad por ruina, que se mantiene: eso es aparte, tres años por vicios de cualquier entidad, digo) y, si le hacen firmar en un contrato que, en lugar de tres, son 4, 6 o 8, pues más. Lo reitero: el fideicomiso se esfuma, la SRL constructora es insolvente, queda Ud. para responder.

En fin, se trata de una regulación enormemente inequitativa, donde quienes apropian la mayor parte de la enorme renta que produce el negocio inmobiliario, dejan como patos de la boda a los profesionales que perciben honorarios de naturaleza alimentaria. Pueden verse los arts. 1274, 1277, 1684 y 1687 del C.C. y Com. y la Ley 19.550, entre tantas emanaciones de aquello que trato de transmitir. No hay que olvidar que –al menos en cuanto toca a arquitectos e ingenieros- este Código es una copia casi textual de aquel que, con una matriz netamente neoliberal, presentó al Congreso en 1998 una comisión creada por el Presidente Menem en 1995. Deduzca Ud. cuál es el sector de interés al que se protege con mayor vehemencia. Algunas regulaciones resultan directamente escandalosas (ver arts. 1256 inciso c), 1268 inc. b) y 1262 parte final, por ejemplo, del nuevo Código). Y, por supuesto, se consagra con marco dorado la desregulación de honorarios (art. 1255 del C.C. y Com., art. 14 de la Ley 24.432, y art. 5 de la Ley 26.994).

Si pudiera dejar algún consejo, un par apenas entre innumerables que podría dar, yo diría que **sin un cambio de actitud de los profesionales (exigiendo la actuación de constructores económicamente solventes y con personal debidamente inscripto, y, en general, que el comitente cumpla con la ley, utilizando para ello profusamente el consentimiento informado) y, por sobre todo, contando con un seguro por varios millones que cubra su eventual mala praxis, que no cuesta más que el de un buen automóvil, no habrá solución.** Ni tampoco la habrá si ese cambio no es acompañado por los Colegios (abandonando concepciones obsoletas plasmadas en sus resoluciones y códigos de ética que tienen una matriz de 1940 y, precisamente, son cabal muestra de esa obsolescencia; utilizando su poder de iniciativa parlamentaria para proyectar modificaciones a sus leyes reglamentarias, a las leyes arancelarias, y a esos códigos de ética; haciendo presente a los municipios que estos son titulares de la policía edilicia pero no de la profesional (y, por ende, que ningún código de edificación puede definir qué debe hacer y que no, digamos, un director de obra, siendo esa competencia consagrada por la ley y la constitución a los Colegios), y luego me referiré a las cuestiones de los aranceles. Sin cientos de medidas como esas, sin un cambio monumental de actitud en varios planos, las consecuencias pueden ser devastadoras.

Tanta es mi opinión negativa, que al menos he de reivindicar mi coherencia: fui el único abogado que acudió ante el Congreso de la Nación en representación de un Colegio de Arquitectos, a plantear severas objeciones y a oponerse a la sanción de esta monstruosidad, de lo cual puede hallarse constancia en el sitio web de la Comisión Bicameral creada al efecto. Todavía recuerdo, y guardo celosamente en mis archivos documentales, la opinión del abogado que convocó FADEA: categóricamente afirmó mi colega que este Código creaba un escenario superador para los arquitectos. Me pregunto por qué razón, entonces, yo he sido y soy actualmente, convocado desde unas 15 provincias a varias de sus ciudades,

y por la CABA, para ver qué se hace ahora con esto, si fuese verdad que todos los arquitectos debieran sentir en su piel que se encuentran en el mejor de los mundos.

¿Por qué mis auditorios se llenan, y la gente soporta la tortura de horas de exposición de un temario tan árido y frente al cual –lo sé porque, a no olvidarlo, yo mismo lo soy- los arquitectos cambiamos toda la vida de vereda ante su sola mención, cuando debieran estar festejando, según aquellas concepciones?

**—¿Qué implica que los honorarios estén regulados?**

—Significa que los mismos estén fijados por un poder público (mediante ley, decreto, o decreto ley –nunca por resolución, ver art. 37 inciso 11) de la Ley de Entre Ríos 8317, por ejemplo-).

Me apuro a decirle que nunca, en la provincia que Ud. me busque, o en la CABA, los honorarios dejaron de estar regulados, porque las leyes arancelarias nunca dejaron de estar vigentes, ni siquiera durante un infinitésimo de segundo.

Al respeto, se confunde malamente “desregulación” (que solo implica quitar el carácter de orden público de los honorarios) con “derogación” (algo que jamás sucedió, véase el art. 14 de la Ley 24432, el art. 8 del Decreto 2284/91, el art. 1627 del Código Civil anterior, o el art. 1255 del actual).

Consecuentemente, acerca de los cambios que yo podría aconsejar, se requeriría que los Colegios de todas las provincias dejen de exigirles –inconstitucionalmente- a sus matriculados que les exhiban sus contratos y que, además, determinen en ellos en dinero sus honorarios, con lo cual, paradójicamente, se los empuja a violar la ley de arancel que se dice querer respetar, que establece obligaciones de valor, no de dar sumas de dinero

Pero por sobre todo, se los instiga al suicidio económico, porque una vez hecho, el matriculado nunca podrá actualizar sus honorarios, y si insertó una cláusula indexatoria, esta es nula de nulidad absoluta, por imperio de lo dispuesto en los arts. 1255 del Código Civil y Comercial y los arts. 7 y 10 de la Ley 23.928). Mientras que si los fija en porcentaje del costo de obra, si este aumenta, sus honorarios también (art. 772 del Código Civil y Comercial). O si, directamente, nada dice el arquitecto al respecto, pues la ley, para el caso la de arancel, se presume conocida por todos sin admitir prueba en contrario.

Desconozco por qué razón los Colegios comenzaron a crear tablas instituyendo valores ficticiales de los costos de obra, como si esas leyes arancelarias no estuvieran vigentes,

cuando únicamente las partes de un contrato (no los Colegios: los Colegios estaban y están obligados no solo a respetar las leyes de arancel, sino a reivindicarlas) podían pactar por debajo de los mínimos. Y con ello causaron que, para cuando un arquitecto podía cobrar el honorario mínimo que la ley establecía, porque quería adecuarse al arancel –y ni qué decir si quería cobrar honorarios por sobre los regulados-, los abogados contrarios le acercaran al Juez la prueba de sus pretensiones eran excesivas: su propio Colegio decía que sus honorarios debían ser menores. Y, así, que los Jueces les disminuyeran sus pretensiones.

Justo es decirlo, la excepción fue la CABA: ¿acaso se extinguió el ejercicio profesional de la arquitectura y la ingeniería en la capital de la República, porque el CPAU no publicaba “tablitas”? No, tenían su ley de arancel. Esa es la mejor prueba. Pero, además –y con pocas excepciones- esa inobservancia causó que varios grupos etarios de arquitectos ni siquiera sepan que tienen un arancel vigente.

Le propongo someter la cuestión al siguiente examen: busque Ud. ahora mismo en internet un solo sitio oficial de los Colegios respectivos, que tenga publicados los textos de los aranceles santafesino (Decreto 4156/52), de San Luis (Decreto 1519-H-59), solo por nombrar a dos colegios a los que quiero mucho y que me han convocado tantas veces, esperando no se ofenderán porque yo lo diga.

**Y si los arquitectos no conocen su propio arancel, nunca podrán pedir su aplicación, ni defender sus derechos.** Ahora que si a los Colegios aquellos aranceles les parecen obsoletos e inadecuados, pues habrá llegado el momento de proyectar ellos un arancel y llevarlo a la Legislatura, que para eso existe la específica disposición en todas y cada una de las respectivas leyes provinciales que crearon a los entes de la colegiación.

¿Se entiende que, si bien yo puedo suponer que tal vez Ud. me esté preguntando por la Ley de Entre Ríos que dispone que la provincia retracta su adhesión a las normas nacionales que instauraron el orden público de los honorarios, ese será un tema de segundo grado mientras los Colegios sigan publicando valores ficticios de costos de obra que confunden a todo el mundo –en especial, a los Jueces-, y obligando (nuevamente: contra la ley, y contra la constitución) a que los matriculados determinen honorarios en sumas fijas de dinero basadas en esos valores, y que, además, se los exhiban? ¿Y que, consecuentemente, aquello no les servirá de nada?

A ver: soy un hombre que defiende la colegiación y la previsión social, entiendo que se necesitan bases referenciales para percibir aportes y, a veces, tasas colegiales. Pero, entonces, que se disponga en letras de molde que esos valores son una suerte de “valuación fiscal”, sancionados al solo, único, exclusivo efecto de contar con una base de referencia

para determinar esas percepciones, pero jamás para aplicar la ley de arancel. Es decir, aclaren que son documentos destinados a regir sus relaciones jurídicas con sus matriculados, y nunca, por ninguna razón, y bajo ninguna circunstancia, pueden ser considerados costo de obra por terceros a los efectos de la aplicación de la ley de arancel, en el caso de Entre Ríos, Decreto Ley 1031/62. En eso creo, y por eso aconsejé que eso hiciera el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, quien lo instrumentó en 2009 mediante su resolución 101. Y aquí estamos.

—**¿Cuáles son los principales cambios respecto de la responsabilidad civil y los roles?**

—Son muy importantes los deberes de información. Ahora, hay que poder probar que uno exigió a su comitente un estudio de suelos, un constructor con representante técnico y obreros debidamente inscriptos, un plan de seguridad e higiene, etc., etc. , y todo aquello que se necesita para cumplir con la tarea encomendada. Que después no suceda, es cuestión bien distinta: ya veremos quién es el responsable. Y también hay que especificar qué hará uno, y qué no, como proyectista, director de obra, representante técnico, etc., y qué tienen que hacer los demás para que uno pueda cumplir con lo suyo.

En materia de roles, hay que tener mucho cuidado con lo que se dice en manuales de ejercicio profesional, resoluciones, etc. El manual más famoso del país (M.E.P.A. del CPAU) es imposible de cumplir, y proporciona una base utilizada por los abogados de los comitentes para fundar sus demandas. No logro entenderlo: búsqueme Ud. el manual de ejercicio profesional del médico, aprobado por el Colegio de Médicos. ¿No lo encuentra? ¿El del Contador tampoco? Bueno, le pido que reflexione acerca de por qué será.

Lo que yo pienso que hay que manifestar tanto en un contrato como institucionalmente, está condensado en las resoluciones de los Colegios que han compartido mi visión de las cosas. Tal el caso de las Resoluciones 41/15 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, 30/15 del Colegio de Arquitectos de Chubut, etc. Esas resoluciones, que pueden bajarse de internet, están diseñadas tanto para que los matriculados de esas provincias las firmen con sus comitentes (si: que firmen la resolución, es decir, sobre ella. Para algo se trata de contratos no formales y consensuales: la firma de ambas partes sobre la resolución, la vuelve un documento integrante del contrato) como para que los respectivos Colegios respondan los oficios judiciales acompañando copia de las mismas.

—**¿Cuáles son las dificultades a las que se enfrenta la aplicación de este cambio?**

—El miedo a cambiar. He proyectado leyes de arancel, códigos de ética, y modificaciones de sus leyes reglamentarias para colegios de numerosas provincias. Tales proyectos hasta han sido aprobadas por resolución de sus órganos ejecutivos máximos (consejos o directorios superiores). No obstante, nunca he visto lograr la sanción de una de ellas, ni perseguir mucho que digamos esa sanción.

Cuando veo los textos de los autores que recomiendan las cátedras de “Legislación y Producción de Obras” atrasados 50 o 60 años, cuando veo los programas de enseñanza basados en ellos, me parece advertir –si se me permite la licencia- un conservadurismo extremo. Ese carácter pétreo e inmodificable de ciertas ideas manifiestamente vetustas, es el peor enemigo a vencer: uno mismo.

Por eso, cuando vuelvo por quinta o sexta vez a una ciudad, y me preguntan esa quinta o sexta vez cómo pueden hacer para solucionar exactamente la misma problemática para la que me convocaron la primera vez; cuando se los he fundamentado todas y cada una de ellas, y les pruebo con la ley en la mano que aquello en lo que creían y los mortifica no está apoyado en ninguna, y cuando tienen en sus propias páginas mis publicaciones, que los Jueces utilizan frecuentemente, pero no ellos, entonces les digo: ¿Uds. quieren cambiar? ¿Realmente Uds. quieren cambiar? Primero, definan eso.

**Sergio Bertone**

\*Es arquitecto egresado de la Universidad Nacional de Rosario abogado egresado de la Universidad Nacional de La Plata, autor de más de 200 publicaciones sobre arquitectura legal, y ha sido autor de numerosos Proyectos de leyes y reglamentos realizados. Actualmente es Asesor legal consultor, y apoderado judicial, del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires (Consejo Superior) y Asesor Legal Consultor del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires (Distrito VI).