

Los contratos de obra y de servicios en el nuevo Código Civil y Comercial.

Cómo prepararse para un cambio esencial de las reglas del juego.

A cargo del Abogado y Arquitecto Sergio O. Bertone

I) Grandes lineamientos

Básicamente, se trata de conocer los profundos cambios que ya ha ocasionado al ejercicio profesional de la Arquitectura y la Ingeniería Civil, la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial.

Todos los temas abajo listados lo son a título meramente enunciativo, y estarán sujetos a cambios en función de la disponibilidad horaria. Pero se advierte acerca de lo siguiente: la disertación tiene un enfoque muy marcado, y su característica esencial finca en que ella siempre halla su límite exactamente donde comienza el análisis de las actividades de naturaleza empresarial (o sea, aquellas que pueden interesar a los arquitectos e ingenieros únicamente si se desempeñan como constructores o desarrolladores inmobiliarios) los que no serán abordados más que tangencialmente.

En otras palabras, el centro de gravedad de esta exposición coincide con los intereses de los denominados “arquitectos e ingenieros de a pie”. Por ello, no es inherente a ella sumergirse en los variados negocios que pueden hacerse mediante fideicomisos inmobiliarios y grandes desarrollos urbanísticos, sino, por ejemplo, en cómo puede protegerse y aumentar sus posibilidades de cobro un ingeniero si es contratado por uno de ellos para proyectar, dirigir, representar técnicamente, etc. Por las mismas razones, no serán abordados los nuevos derechos reales y otras cuestiones que exceden la práctica profesional arquitectónica e ingenieril de pequeña y mediana escala, siempre retribuida mediante honorarios.

II) Temario

A) Bloque conceptual

- 1) **Historia de la Arquitectura y la Ingeniería legal:** Cómo se han creado verdaderos mitos urbanos con relación a su ejercicio, principalmente desde la cátedra y los entes de la colegiación.
- 2) **Contratos consensuales:** clasificación de los contratos que se utilizan en Arquitectura. Cómo nacen. Cómo se perfeccionan. Cómo se integran. Cómo se prueba su existencia. ¿Está prohibida éticamente la contratación múltiple de una obra? Ejemplos: contratos derogatorios y/o modificatorios del inicialmente firmado. Contradocumentos. ¿Podemos mantener en la intimidad nuestros contratos?
- 3) **Las enormes diferencias entre los regímenes de obras públicas y privadas:** Dos mundos esencialmente distintos, gobernados por reglas absolutamente diferentes. El reino de la formalidad vs. el reino de la informalidad (alusión a forma jurídica, en los términos del art. 973 del Código de Vélez). Como no equivocarse importando reglas de un ordenamiento al otro, complicándose el ejercicio y, con ello, la vida. El error histórico de las leyes arancelarias al respecto. ¿Actas de recepción de obra, certificaciones, libros de órdenes de

servicio? ¡Cuidado! ¿Está Ud. seguro acerca de que un Director de una Obra privada puede impartirle órdenes al Constructor? ¿Qué ley le otorga ese derecho? Diferencia jurídica entre los conceptos de “órdenes” e “instrucciones”.

- 4) **Secuencia de formación de un contrato de proyecto y dirección de obra:** qué pasos han de seguirse para qué, antes de “firmar el contrato”, el comitente ya lo haya firmado. Cómo utilizar las leyes arancelarias, incluso de otras provincias. Cómo actuar si el comitente (pese a que Ud. le diga que es “solo” para el visado) no le quiere firmar el “contrato” (y Ud. teme perder la encomienda). Cómo facilitar la prueba futura de un contrato: qué es un principio de prueba por escrito. Cómo preconstituirlo. Cómo efectuar un desligamiento unilateral, aunque el comitente no firme nada. Cómo efectuar un desligamiento bilateral. Distintos casos: toma de posesión por el comitente de la obra no finalizada, toma de posesión con la obra finalizada. En qué casos no es necesario ningún “desligamiento”. Conveniencia de notificar al municipio ciertos actos o hechos arquitectónico- jurídicos relevantes, medie o no “desligamiento”. Cómo hacerlo.
- 5) **Contratos de obra intelectual de arquitectura:** Diferencia entre “contrato” y “estipulación contractual”. Nociones acerca de cómo hacer un buen contrato, qué no incluir en un contrato, cómo no suicidarse con un mal contrato, qué no debe faltar en un contrato, cómo no viciar de nulidad un contrato, cómo incluir estipulaciones contractuales sin ponerlas “en” el contrato. Cláusulas nulas, cláusulas válidas, cláusulas superfluas. Crítica de los contratos “tipo”: por dónde lo atacarán los abogados contrarios si Ud. suscribe uno de ellos. ¿Se puede limitar la responsabilidad contractual mediante una estipulación en tal sentido? ¿Hasta qué límite procede, qué cubre y qué no? Pliegos de condiciones integrantes del instrumento contractual, obligaciones a cargo de comitentes y constructores. ¿Se pueden pactar honorarios en dinero pagadero en cuotas? ¿Es posible pactar su pago en especie? (*ejemplos: el comitente promete pagar con la entrega de un automóvil, con una unidad funcional, con cereal, etc.*). ¿Se pueden indexar los honorarios? Obligaciones de valor vs obligaciones de dar sumas de dinero. ¿Qué normas arancelarias rigen en la provincia de Misiones, para los Arquitectos e Ingenieros Civiles?
- 6) **Cómo desvincularse de una obra:** la problemática de los “desligamientos”, ante las exigencias municipales, colegiales y previsionales. Supuestos especiales: a) el cliente nos plantea que quiere habitar la obra no terminada; b) el cliente vende la obra inconclusa; c) el cliente no accede a tramitar el certificado final de obras y/o firmar los planos conforme a obra; d) la obra se detiene. El municipio no quiere aceptar el “desligamiento”... ¿Cómo obligarlo a hacerlo, y poner a salvo nuestra responsabilidad?
- 7) **Guarda de la obra:** su problemática actualidad. Cómo precaverse de la tendencia jurisprudencial que aplica a los directores de obra normas que han sido diseñadas para constructores. Por qué al lado de este problema, aquello de los “diez años” parece un juego de niños.
- 8) **Responsabilidad civil:** Cuales son verdaderamente los casos más frecuentes: a qué hay que temer. Supuestos en que procede, cómo limitarla. ¿Se puede ampliar nuestra exposición patrimonial casi sin saberlo, ni firmar nada? (*ejemplos: efectos de la publicidad, de la compra de materiales para el cliente, de “llevar” al mismo constructor a distintas obras consecutivas*). Caso especial de exposición patrimonial.

B) Bloque específico

- 9) **Proyecto y Dirección de obra.** Contenido de un proyecto arquitectónico e ingenieril. Distintas modalidades de prestación de la Dirección de Obra, y distinta remuneración para cada supuesto, según el sistema organizativo

funcional del proceso constructivo. El desempeño del rol en los distintos sistemas organizativo funcionales del proceso constructivo (diferencias entre dirección de obras con un contratista único, dirección en obras ejecutadas por contratos separados, y dirección de obras por administración). Cuándo procede cada una, qué hay que hacer y qué no en cada uno de los supuestos. ¿Puede haber obra ejecutada sin director? ¿Está seguro acerca de que el director “dirige” la obra? Por qué no existe la obra “sin empresa”. Cómo convertir en constructor al comitente. Qué valor tienen las leyes arancelarias y los reglamentos municipales para establecer responsabilidades civiles, penales y laborales, y deontología de las profesiones de arquitecto e ingeniero. Modificaciones al proyecto aprobado. ¿Quién puede hacerlo? El caso de las modificaciones al proyecto aprobado durante el proceso constructivo: requerimientos para su autorización y cobro. ¿Puede el comitente variar el proyecto por su exclusiva decisión? ¿En qué medida? Honorarios adicionales. Protección intelectual del proyecto arquitectónico. Cómo protegerse de un fideicomiso inmobiliario (no cómo integrar uno...).

- 10) **Rol de los representantes técnicos:** Su extraordinaria importancia. Cómo actuar ante imposiciones ilegales de los municipios sobre el particular. Cómo distinguir su responsabilidad de la del constructor. Quien puede ser un empresario constructor. ¿Construir es ejercicio profesional? Por qué razones cualquier persona (incluso el dueño de la obra) puede construir. Categorías de constructores e instaladores: por qué son ilegales e irracionales. Por qué razón construir no es ejercicio profesional de la Arquitectura o Ingeniería. Responsabilidad civil por violación a normas administrativas. Responsabilidad civil por violación a normas éticas (caso especial: actuar como director y constructor en el mismo proceso constructivo).
- 11) **Aranceles profesionales:** desregulación y regulación: efectos en cada caso. Orden público arancelario: nociones. Qué arancel/es rigen en la provincia de Misiones, y cómo utilizarlo en su beneficio, incluso defensivamente. Distinta retribución para las distintas modalidades de Dirección de obra, según sea el sistema organizativo – funcional adoptado para el proceso constructivo. ¿Ud. cree que hay un honorario único e invariable para la encomienda de Dirección de Obra? Honorarios adicionales legalmente dispuestos según cada encuadre. Honorarios por modalidades no aranceladas.
- 12) **Nuevas obligaciones impuestas por la Ley 26.994 (Código Civil y Comercial unificado) a los proyectistas y directores de obra.** Ante quienes se responde. Qué es una obligación concurrente. Ruina, vicios aparentes y ocultos, obra impropia para su destino. Garantías. Deberes de información y colaboración, a y del comitente. Qué debe cambiar en las leyes arancelarias y reglamentarias provinciales.
- 13) **Problemas laborales:** el accionar actual del Ministerio de Trabajo, de la A.F.I.P., y del IERIC: nociones acerca de cómo y dónde defenderse ante una imputación efectuada al director de obra o al representante técnico. Qué legislación lo protege. ¿Quién responde por los problemas suscitados por las relaciones laborales generadas a raíz de un proceso constructivo? La importancia de los carteles de obra. Nociones generales acerca de cómo defenderse. El caso del pago a los obreros y constructores en nombre del comitente.
- 14) **Planificación y control de los aspectos de salud y seguridad en la construcción:** quien está obligado a cumplir con la reglamentación aplicable, quien puede y quien no ocuparse de esos roles, ni aun cuando posea incumbencias suficientes. Quien es responsable si falta la cobertura de ese rol en obra.
- 15) **Pólizas de seguros de cobertura de responsabilidad profesional “(mala praxis)”:** nociones. Cláusulas exonerativas de responsabilidad del asegurador. Obligaciones y cargas del asegurado. Cómo denunciar un reclamo. Importancia de la forma de la denuncia, con relación a la Ley de Seguros 17.418

- 16) **Régimen de vicios aparentes y ocultos, y ruina.** Ruina funcional, y ruina en sentido estricto. Obra impropia para su destino. Vicios aparentes, ocultos y redhibitorios. Quién responde en cada caso, y ante quienes.
- 17) **Obligaciones de medios, de resultado eficaz, y de cierto resultado independiente de su eficacia.** Los arts. 774 y 1252 del Código Civil y Comercial. Quién debe garantías al comitente y a terceros en el proceso constructivo: el supuesto especial de la Ley 24.240.
- 18) **Permisos administrativos.** ¿Quién debe –como regla- tramitar y obtener un permiso de construcción de obra nueva, de demolición, etc.? ¿Cómo se instrumenta un mandato administrativo? ¿Y un mandato para contratar y/o pagar en nombre del comitente? Honorarios por tramitación ante reparticiones oficiales. Breve noción acerca de las obligaciones principales de un mandatario.

Duración: entre 9 y 10 hs.

Se entregará documentación explicativa y modelos para posibilitar la instrumentación de los consejos brindados, en el ejercicio cotidiano (por ejemplo, de documentos contractuales para integrar determinados contratos, de contradocumentos, etc.)