

APUNTES SOBRE ROLES DEL ARQUITECTO

CONSTRUCCION IV
PLAN 2002
Versión: Junio 2006

CATEDRA DE CONSTRUCCION III - IV

DOCENTES	Prof. Titular Arq. Duilio Amándola Adjuntos Arq. Abel Miños Arq. Ariel Ruchansky Arq. Fernando Tomeo Cravero Asistentes Arq. Eduardo Siuciak Arq. Fernando Tomeo Suarez
AYUDANTES	Arq. Miguel Arrospide Arq. Jorge Bruzzese Arq. Alejandro Folga Bach. Fernando França Bach. Bruno Gonnet Arq. Fernanda Moreira Arq. Fabián Sladovich
ASESORES	Acondicionamiento Térmico: Arq. Alicia Mimbacas Estructura: Arq. María Esther Fernández
COLABORADORES HONORARIOS	Bach. Irene Battaglino
APOYO TÉCNICO	Bach. Jimena Sellanes

ACTUALIZACION DE LA PRESENTE FICHA A CARGO DE:

PROF. TITULAR G° 5
Arq. Duilio Amándola

AYUDANTE G° 1
Arq. Fernando França
Junio de 2006

El presente trabajo fue realizado a partir del material publicado por el Arq. Miguel Piperno en Abril de 1983

CONSIDERACIONES GENERALES

En numerosas oportunidades y en el curso de nuestra práctica profesional, suelen plantearse divergencias sobre los alcances que tiene la actividad del Arquitecto.

Ello se debe básicamente a la diversidad de funciones que desarrolla, unas claramente vinculadas con su formación Técnica específica, otras asociadas, a lo que hay que sumar las derivadas de los cambios conceptuales y tecnológicos, lo cual termina desdibujando los límites precisos de su actuación.

A partir de allí se confunden los cometidos y responsabilidades, generando conflictos y desencuentros que afectan la relación del Arquitecto con otros actores durante las instancias específicas de proyecto y producción.

El propósito de este trabajo es intentar realizar un aporte a la clarificación de los roles del arquitecto en tanto profesional liberal y/o dependiente. Si este objetivo se cumple, los aspectos vinculados a las responsabilidades, derechos y obligaciones, así como la determinación de honorarios a percibir, resultaran mas claros y se tendrá un punto de referencia que disminuya la divergencia de interpretaciones, fundamentalmente a la hora de incorporar estas a los contratos.

1. MODELO CONVENCIONAL

Para la presente propuesta tomamos como punto de partida un modelo convencional, con participación en el proceso de la obra de tres grupos de agentes:

- Propietario o comitente
- Arquitecto director de obra (ADO) y asesores especiales
- Empresa constructora y el arquitecto jefe de obra (AJO).

A partir de allí se formula un cuadro de asignación de roles con el auxilio de una “carta de responsabilidad lineal”, de uso corriente en la organización de sistemas de administración, con la inclusión de 4 funciones:

EJECUTA
SUPERVISA
COORDINA
ASESORA

Este “CUADRO BASICO”, refiere al tipo de obras contratadas por precio global ajustado (1), en el se han considerado, distintas etapas, las que tienen como único fin auxiliar a la individualización de tareas, sin por ello pretender fijar un orden de relación entre ellas, ni un listado taxativo.

No obstante consideramos oportuno que se agregara a este trabajo un análisis de otras modalidades de desempeño profesional vinculadas a su vez a conocidos y/o nuevos modelos de gestión de la producción.

(1)- Contratación por precio global ajustado

El caso se refiere al tipo de obras contratadas a un precio y actualizadas según formulas polinómicas acordadas (paramétricas, IPC, ICC, etc.)

En dichas ofertas se suele incluir el monto máximo de jornales a emplearse en obra a efectos del pago al B.P.S



EJECUTA
SUPERVISA
ASESORA
COORDINA

A.P - Arquitecto Proyectista
 ADO - Arquitecto director de Obra
 ASES. - Asesor
 PROP. - Propietario (Comitente)
 EMPR. - Empresa
 AJO - Arquitecto Jefe de Obra

ALGUNAS TAREAS PUEDEN SER CUMPLIDAS POR MAS DE UN ACTOR SEGÚN CIRCUNSTANCIAS PARTICULARES. EN CONSECUENCIA SE MARCARON EN EL CUADRO ESAS SITUACIONES

ETAPA	TAREA	A.P	ADO	ASES	PROP	EMPR	AJO
1.1 Preliminar y Anteproy. C.3 - Art. 3.1 Incisos a) y b) Ar. Honor.	1. - Inspección del predio	■					
	2. - Informe subsuelo, fundaciones servicios publicos	○	○	■			
	3. - Información de viabilidad según ordenanzas	■					
	4. - Anteproyecto	■					
	5. - Viabilidad economica	■					
1.2 Proyecto Ejecutivo C.3 - Art. 3.1 Incisos c) y d) Ar. Honor.	1. - Elementos Graficos	■					
	2. - Calculo de estructura	○		■			
	3. - Calculo de acondicionamientos (inc. Recaudos Escritos)	○		■			
	4. - Recaudos Escritos(Memoria, pliegos, Mod. Propuestas, etc)	■					
	5. - Mensura del predio. Proyecto de fraccionamiento	○		■			
	6. - Formula "B" o equivalente	■					
	7. - Habilitación D. N. de Bomberos	■					
	8. - Recaudos para Convenios, solicitud de creditos, etc.	■					
	9. - Rubrado - Metrajes	○		■			
	10. -Estimación de costos - (viabilidad)	○		■			
1.3 Licitación	1. - Organización de la licitación (empresa y/o subcontratos)	■	■				
	2. - Presupuesto de obra. Cronograma de Inversiones, etc.					■	
	3. - Informe de adjudicación	■	■	▲			
	3. - Adjudicación . Contratos	▲	▲		■		
	4. - Inscripción en B.P.S	▲	▲		■	▲	
5. - Firma de Permiso de Construcción por empresa					■		

ETAPA	TAREA	A.P	ADO	ASES.	PROP.	EMPR.	AJO
1.4 Dirección de Obras C.3 - Art. 3.1 Incisos e) Ar. Honor.	1. - Control ejecución de trabajos de empresa constructora		■	▲			■
	2. - Control ejecución trabajos de subcontratistas		■	▲			■
	3. - Control calidad de materiales		(*) ■				■
	4. - Control dimensional - Planitud - Terminaciones - Muros, entrepisos, ductos		(*) ■				■
	5. - Certificación de avances		◆	◆		■	■
	6. - Inspecciones parciales y finales, acondicionamiento y equipos		◆	▲			■
	7. - Cumplimiento normas de seguridad, etc		◆	▲		■	■
	8. - Inspecciones y solicitud de liberación de credito		■	▲			
	9. - Recepción final y definitiva de obra		◆	▲		■	■
	10. - Inspección final Intendencia Municipal		■				
	11. - Cierre obra BPS		◆		■	■	
	12. - Certificado final BPS		▲		■		
1.5 Liquidación de Cuentas C.3 - Art. 3.1 Incisos e) 2 a.p Ar. Honor.	1. - Control y aprobación certificación de empresa		■	◆			
	2. - Control y aprobación certificación de subcontratos		◆	◆			■
	3. - Control de Leyes Sociales declaradas		■	▲			
	4. - Control de plazos de ejecución		■	▲			■
1.6 Administración de Pagos	1. - Pago de Honorarios de Arquitecto y asesores				■		
	2. - Pago a Empresa Constructora		◆		■		
	3. - Pago a subcontratistas					■	◆
	4. - Pago de materiales y consumos					■	◆
	5. - Pago de Leyes Sociales		◆		■		○
	6. - Pago de Jornales					■	
1.7 Administración de Mano de Obra	1. - Contratación y despido de Personal					■	▲
	2. - Liquidación de jornales					■	◆
	3. - Liquidación de Leyes sociales					■	
	4. - Atención de inscripción y tramitación de personal ante BPS, DISSE, AAFF, etc.					■	
	5. - Declaración de accidentes ante BPS					■	
	6. - Vigilancia y policía de obra					■	

(*) . En caso que el volumen o las características de la obra lo justifiquen, el comitente podrá disponer con el asesoramiento del ADO y a su costo la contratación de un sobrestante que realice esta función, pasando el arquitecto a supervisar la misma.

ETAPA	TAREA	A.P	ADO	ASES.	PROP.	EMPR.	AJO
1.8 Administración de Equipos y Herramientas	1. - Suministro de equipos y herramientas					■	▲
	2. - Control de seguridad en instalación de equipos y herramientas		◆	▲		■	◆
	3. - Instalaciones provisorias. Control de Higiene y seguridad		◆	▲		■	◆
	4. - Responsabilidad sobre equipos y materiales en obra					■	
	5. - Responsabilidades frente a terceros					■	

2. LA ADMINISTRACIÓN DELEGADA

Es la modalidad donde el comitente contrata los servicios de una empresa constructora ó un Técnico (Arquitecto o Ingeniero), los cuales liquidan y cobran en forma periódica (habitualmente mensuales), los montos de gastos realizados en obra, mas un porcentaje por concepto de beneficio, gastos de administración, desgaste y amortización de equipos.

En algunos casos se pacta un precio total ó “monto máximo garantizado”, por sobre el cual la empresa no cobra ese porcentaje.

No se modifican en lo básico las relaciones:

Arquitecto DO - JO - Empresa - Comitente.

Cambian si algunos controles, los que a modo de ejemplo, se explicitaran:

- 1.4.1. El A.D.O. realiza el control de los insumos incorporados a la obra en cantidad y precio (materiales, mano de obra, equipos y herramientas) en lugar del control de avance y ajuste paramétrico).
- Se agrega el control directo sobre la mano de obra al control habitual que se realiza en el modelo de contratación a precio fijo ajustado, el cual se hace en ese caso, básicamente por su consecuencia en él pago de aportes por leyes sociales.

Se pueden pactar otras formas de pago, por ejemplo:

- 1.6.3 que los pagos a subcontratistas los realice directamente el comitente una vez controlados por el A.D.O.
- 1.6.4 que los pagos de materiales los realice directamente el comitente una vez controlados por el A.D.O.

3. LA ADMINISTRACIÓN DIRECTA

Las modalidades son similares a la Administración Delegada, con excepciones, por ejemplo:

- no se cumple el punto 1.3.5 (firma del Permiso de Construcción por parte del constructor).
- Puede existir o no una empresa constructora habilitada técnicamente, de no existir, el A.D.O. asume además total o parcialmente las responsabilidades del A.J.O. y la empresa.

Los rubros:

- 1.6 - Administración de pagos
- 1.7 - Administración de mano de obra y
- 1.8 - Administración de equipos y herramientas

Pasan a ser de cargo del comitente bajo supervisión del Técnico. No obstante y de acuerdo a la legislación vigente, no siendo el comitente idóneo en la materia, las responsabilidades civiles relacionadas con al obra son asumidas, como en los otros modelos, por el **Técnico**.

Esta modalidad da merito al cobro de un porcentaje adicional de honorarios por concepto de gastos generales y administración.

En la Administración Directa se sustituye en su totalidad la función del contratista, siendo esta asumida por el Técnico y/o Comitente.

Veamos algunas de las modalidades operativas mas frecuentes de la “Administración Directa”, “Administración Delegada” y otras.

ALTERNATIVA 1

Una empresa “X”, aporta su personal e infraestructura, figurando como subcontratada por el comitente (empresa principal), en consecuencia la empresa “X” no asume las responsabilidades civiles principales.

En caso de existir problemas legales frente a terceros, el comitente deberá repetir las acciones ante la “subcontratada”; esta posibilidad se desdibuja cuando no existe documentación probatoria de la relación (contrato).

El rol del A.D.O. es similar al que este asume en obras por contrato a precio global actualizado.

Si el contrato prevé que la empresa disponga de un Técnico, el rol del A.J.O es similar al que este asume en obra por contrato a precio global actualizado

Pero bien puede suceder que no este considerado así, en ese caso se concentran en el A.D.O. **todas** las funciones y responsabilidades.

ALTERNATIVA 2

El arquitecto se constituye como Empresa, en este caso el Técnico asume todas las responsabilidades de A.D.O y A.J.O, salvo que formalmente contrate a otro Técnico para la jefatura de obra.

ALTERNATIVA 3

El Técnico actúa como **Gerenciador**, se trata de una modalidad reciente que toma lo mejor de cada sistema.

Un Técnico Arquitecto (o Ingeniero) lleva adelante **solo** la tarea de organizar los recursos, planificar y asegurar plazos, precios y calidades.

El comitente se constituye en empresa, existe un A.D.O con funciones restringidas a los aspectos de control de cumplimiento de los recaudos del proyecto ejecutivo y un A.J.O con los roles comunes.

COMENTARIOS

Observamos que la realidad presenta sus simplificaciones e impone reglas, es así que en las construcciones menores el Arquitecto suele concentrar más de un rol.

Si bien esto no es conveniente, la situación en general aparece definida por **razones económicas**.

Al final del presente trabajo el Arq. Piperno alerta sobre algunos riesgos que implican estos procedimientos si no se toman las debidas providencias.

Un aspecto en el que conviene detenerse es el referente a la modificación del esquema de responsabilidades que hemos sintéticamente enumerado, con la variación de funciones.

Administrativamente para la Intendencia Municipal de Montevideo, si no existe firma del contratista en los recaudos del permiso de construcción, automáticamente la totalidad de las responsabilidades que podría corresponder al constructor pasan a ser del Técnico.

En los ejemplos mencionados vemos que no hay un único modelo de "Administración" y que no es definitorio de un sistema la existencia o no de esa firma.

Queda entonces por aclarar en qué momento de esa graduación en que se va desdibujando la figura clásica del contratista definido en el cuadro básico, el Técnico pasa a asumir las responsabilidades técnico-económicas correspondientes y en consecuencia las legales.

Debemos recordar que las responsabilidades corresponden **a aquel que tiene los conocimientos y los medios para prever y corregir los hechos que las generan** (así lo establece nuestro actual Código Civil – ver Artículos al final del trabajo).

Debe quedar claro entonces, que no cualquier agente está en condiciones de asumir responsabilidades, aún cuando contractualmente se pacte al respecto lo contrario.

Estas modalidades, si bien pueden resultar económicamente más beneficiosas para el comitente constructor, en razón de que pasa a ser administrador de la mano de obra, del equipo y herramientas debido a la reducción de intermediaciones y cargas fiscales, **aumentan los riesgos para el Técnico.**

Sin embargo, si quien administra estos recursos no está técnicamente habilitado para hacerlo y el Técnico consiente en que así se haga, en los hechos está asumiendo las responsabilidades correspondientes al habilitar con su firma la actividad de quien no tiene la aptitud para ejercerla.

En las condiciones actuales esto es consecuencia del aprovechamiento de las opciones legales existentes para reducir el costo de obra.

Por este procedimiento, el comitente, autorizado por la legislación a construir por "administración". Se exime del pago de IVA sobre la mano de obra, que de intermediar una empresa, esta debería facturar. Esta situación implica que el Técnico debe declarar ante la Intendencia correspondiente, que la obra se construirá bajo su exclusiva responsabilidad.

Este tipo de opciones, que por su generalización se han vuelto la norma, provoca un importante desajuste que debemos tentar de superar cuando el Técnico no es el auténtico administrador.

En los hechos hay un administrador de mano de obra, de equipos y herramientas, legalmente habilitado, distinto del Técnico.

En consecuencia es del caso que se identifique a esa figura y que ella asuma los derechos y obligaciones que sus tareas implican.

Creemos en este caso que la mejor manera de legislar es la de aproximar la norma a la realidad de las formas de producción.

Entendemos que no sería difícil concretar una propuesta que aclare este aspecto para que esta sea estudiada por las autoridades municipales y parlamentarias a fin de reformular normas que no se corresponden con la práctica, pero ella excedería el alcance de este trabajo.

En relación a los aspectos antes indicados vemos en el cuadro básico como, tareas asignadas a la empresa constructora, pasan a ser desempeñadas por el arquitecto y/o comitente.

4. TECNICO SUPERVISOR

En el desarrollo del trabajo presentado a continuación, aparece un nuevo rol, el del “Técnico Supervisor”

Se trata del profesional, en nuestro caso Arquitecto, que tiene la responsabilidad de evaluar la correspondencia entre una propuesta económico-arquitectónica y su materialización.

Es decir que su tarea se centra en verificar si la ejecución se corresponde con lo indicado en los recaudos gráficos y escritos, del mismo modo que los avances físicos y económicos con lo declarado y pago.

No es de su competencia, introducir modificaciones al proyecto e interceder en las decisiones del proceso de producción, **si lo es** informar verazmente y asesorar a quien le encomienda la responsabilidad.

Son demandantes de este tipo de servicios, los organismos crediticios, bancos, las jefaturas de oficinas o departamentos de arquitectura, etc.

5. SE TRANSCRIBE A CONTINUACIÓN EL TEXTO ORIGINAL ELABORADO POR EL ARQ. PIPERNO POR SU VALOR DOCUMENTAL, EN TAL SENTIDO ALGUNOS CONCEPTOS PUEDEN NO TENER VIGENCIA O HABER SUPERADO LOS CONFLICTOS Y CONTRADICCIONES

Veremos ahora otro aspecto que se vuelve igualmente preocupante en tanto se produce sin un análisis adecuado de consecuencias y es aceptado en forma gradual y a nuestro parecer equivocada por parte de los arquitectos: la paulatina desaparición en algunas obras promovidas por organismos estatales de la figura del propietario (comitente) según la definiéramos precedentemente. No nos aferramos a los aspectos formales que pueden evolucionar en la medida que las condiciones del medio así lo requieran, pero si a los de contenido, a menos que conscientemente entendamos los arquitectos que nuestra participación en la concreción del echo arquitectónico deba ser modificada. En tanto esto no ocurra, creemos que los “Concursos – Licitación” y mas recientemente los “Concursos de Proyecto-Precio-Terreno” (P.P.T) promovidos por el B.H.U, distorsionan las relaciones básicas llegando a desdibujar también la actuación del arquitecto.

EL CONCURSO LICITACION

No podemos definir una identidad de procedimientos en todos los concursos-licitación realizados en los últimos años, pero si podemos sacar como factor común los siguientes aspectos:

- a- El diseño ha sido relegado al factor precio (corregido en los PPT)
- b- El honorario del Arquitecto es un rubro más, integrante del precio de la propuesta. Es en consecuencia presionable para conseguir su máximo abatimiento.
- c- Se distorsiona la relación arquitecto-constructor en las funciones de contralor (materiales empleados, calidad e ejecución) ya que quien determino los niveles exigenciales no fue el Arquitecto.
- d- El arquitecto no representa al propietario que lo selecciono y que en general no se hace de sus honorarios.

Sin entrar a considerar otros aspectos que se refieren mas al tema gremial (imposibilidad de participar libremente en estos concursos) que al del ejercicio profesional, creemos que la SAU debiera tomar la iniciativa en estos temas y hacer una propuesta coherente a los organismos públicos y no solamente remendar las propuestas elaboradas sin la participación del gremio.

EL SISTEMA "P.P.T."

La introducción de este sistema de Concurso Licitación, se realiza tomando como elementos básicos otros muy distintos a los que habíamos considerado "clásicos" en las relaciones de los distintos agentes.

Sin embargo y a efectos de mantener la metodología propuesta, los comparamos con los patrones indicados en el Cuadro Básico.

Las relaciones (creemos armónicas) que se manifiestan entre las partes intervinientes se han distorsionado. Trataremos de determinar hasta que grado.

Nos apoyaremos en las cláusulas del "Pliego de Condiciones Administrativas y Legales particulares para "Concursos-Licitación" por Anteproyecto, Precio y Terreno "del Banco Hipotecario de julio de 1986.

1- En principio se establecen contractualmente dos intervinientes en la relación: el propietario (BHU) y el contratista. Cada uno de ellos dispone de un equipo técnico: el BHU, de una Comisión Técnica Supervisora; el contratista, de un proyectista y director de obra. La Comisión Supervisora esta formada por funcionarios rentados del BHU (no esta establecido que alguno de sus integrantes deba ser arquitecto) y en su calidad de técnicos dependientes de la Administración no caben dentro del análisis que estamos realizando.

Si, por el contrario las funciones que desarrolla el (arquitecto) proyectista y director de obra. Veamos cuales son estas: en los aspectos correspondientes al Proyecto (Etapas 1.1 - 1.2 - 1.3 y 1.4 (parcial) del Cuadro Básico) ni siquiera se menciona al arquitecto, sino que aparece dentro de las "Obligaciones del Contratista" un inciso que incluye:

"... la confección de los originales de todos los planos, planillas, detalles, documentos, etc., su presentación ante las respectivas Intendencias Municipales... y demás instituciones oficiales OSE, UTE, etc. En las condiciones que sean exigibles para la obtención de los permisos respectivos, al solicitud de las inspecciones parciales y finales reglamentarias de las instalaciones y obras..."

En cambio si se identifican las obligaciones de la Dirección de Obra:

"La dirección de Obra estará ejercida por el o los proyectistas de la misma, quienes actuaran en forma conjunta, solidario o indivisible con el contratista. ... Suministrara los detalles técnicos necesarios para la perfecta interpretación de los planos y ejecución de los trabajos y será totalmente responsable por la solución de cualquier problema de orden técnico que directa o indirectamente afecte al proyecto o a las obras, de la buena terminación de estas en todos sus detalles, de la buena calidad de los materiales a usarse, del correcto funcionamiento de las instalaciones y trabajos, del contralor de los subcontratistas y de que se respeten todas las reglamentaciones municipales, de UTE, de OSE para la obtención de los permisos correspondientes e inspecciones parciales y finales...."

2- Esta unicidad arquitecto-contratista se reafirma al determinar los citados pliegos (inc. p) que es de cargo del contratista para “los honorarios profesionales de los arquitectos proyectistas y directores de obra así como los de todos sus asesores”.

3- Por su parte, la Comisión Técnica Supervisora efectuará:

“... el control y la supervisión de las obras, certificara los pagos, liquidara las obras, resolverá los problemas de su competencia... y efectuara asimismo las recepciones provisorias y definitivas de las obras”. ...” Tiene amplias facultades para exigir el cumplimiento de todas las disposiciones que estime necesarias para la buena ejecución de los trabajos de acuerdo al contrato” “... el contratista deberá ajustarse...a las ordenes de servicio o instrucciones que expida la supervisión de obras”, además tendrá la facultad de “visar” la documentación contractual complementaria que prepare el contratista (planos y documentación de detalle”)

4- Tenemos con lo que precede un marco en el cual se van a encuadrar las actividades de los agentes mencionados. Nos interesa a nuestros efectos, las del Arquitecto Director de Obra (ADO). Están claras las obligaciones que se le cometen y, las responsabilidades consecuentes. En general, salvo detalles derivados de la confusión de cometidos entre Director de Obra y Contratista, están comprendidas dentro de las que le habíamos asignado en el Cuadro Básico.

Pero ¿de que herramientas dispone el arquitecto para hacer frente a estas responsabilidades?; un breve ejemplo: si el contratista no cumple, ya sea con lo estipulado en el proyecto o en lo referente a la calidad de los materiales, ¿Qué actitud adopta el arquitecto?. No puede aconsejar retenciones en al facturación desde el momento que no liquida cuentas; tendría en consecuencia que denunciar al contratista ante el BHU o su representante, con el riesgo mas probable de que le sea suspendido el cobro de sus honorarios. Por otra parte, ¿que garantía tiene el arquitecto de que las ordenes que pueda expedir la supervisión de obras no redunde en problemas, cuya responsabilidad deba asumir?, porque la Comisión Técnica Supervisora, a inversa del arquitecto proyectista y director de obra, tiene derechos, pero no asume responsabilidades contractuales en al obra.

5- Nos hemos detenido, quizás en demasía en el desarrollo de los problemas que vemos en la aplicación del sistema PPT.

Sin duda plantea un esquema de relaciones totalmente novedoso y a nuestro juicio profundamente equivocado. Embreita la actividad del arquitecto; la presiona tanto por parte del propietario BHU, quien le asigna una comisión supervisora que limita su incidencia en la obra y somete a vigilancia y supervisión el ejercicio de su profesión, como parte del contratista de quien depende para el cobro de los honorarios de Dirección de Obra. De esta forma, el arquitecto está declinado su actuación independiente para transformarse en parte del contratista; de este dependerá si esa parte es importante o implemente accesoria.

Que el arquitecto se integre a la producción, actuando en equipo con los constructores, es sin dudar conveniente y deseable, pero su independencia profesional debe quedar claramente desligada del aspecto comercial de la contratación.

La propuesta del sistema PPT, debe ser profundamente revisada. Porque el tema de las responsabilidades es también un tema de derechos.

Como comentario general, podemos establecer, que dentro de las características de la obra que hemos determinado, aquellas funciones en que el arquitecto aparece como encargado de la ejecución son irrenunciables, o sea que aun cuando no las realice personal o directamente, es responsable de su cumplimiento, en caso de que sean necesarias para la obra.

A efectos de definición de funciones, nos hemos apoyado en las que figuran en el Arancel de Honorarios de la SAU. Creemos que se deberá dar mayor precisión a esas definiciones y sobre todo complementarlas a la luz de las distintas modalidades en que ha evolucionado la labor profesional.

Estamos convencidos que las relaciones entre comitente, arquitecto y constructor que se deducen del cuadro básico, deben confirmarse como las mas adecuadas. Sin perjuicio de que a los efectos contractuales se disponga de una descripción más exhaustiva, corresponde resumir:

- a- el comitente encarga, directa o indirectamente (concursos, etc.) al arquitecto la realización de un proyecto arquitectónico, la dirección de las obras y la liquidación de cuentas; por esas tareas paga un honorario.
- b- El arquitecto realiza las tareas encargadas y mantiene con el contratista la doble función de intermediario con el propietario y de contralor y supervisión del trabajo. Es el arquitecto en principio idóneo para mediar en las divergencias que pudieran producirse entre comitente y constructor.
- c- El contratista esta habilitado para asumir responsabilidades técnicas y económico-administrativas referentes a al obra de que se trata; establece las relaciones con el comitente a través de la Dirección de Obra. de quien recibirá además indicaciones escritas y evacuación de consultas pertinentes.

Esta trama de relaciones, que la costumbre ha afirmado y que la jurisprudencia ha reconocido, nos parece fundamental ratificarlas. Tomarlas como supuesto básico de arranque para el caso en que puedan modificarse las condiciones de contratación, pero identificando aquellos elementos que tienen que ser inamovibles en esas relaciones. En la medida que se tenga claro que es lo fundamental y que lo accesorio en la función del arquitecto, se aclarara también que condiciones son aceptables, cuales no y simultáneamente que tipo de responsabilidades implican las funciones asumidas.

Sabemos de las dificultades para mantener la claridad del esquema tripartito que se da en múltiples casos, pero a los efectos de las tareas correspondientes a obras a construir, entendemos que el cuadro básico nos da además de una relación de funciones, una postura ética de equilibrio y ponderación entre intereses que pueden ser encontrados.

Dentro de esas variantes la más frecuente es la desaparición ficta o real de la figura del contratista. Sintéticamente estableceremos a continuación los elementos mas usuales que determinan una obra por administración, utilizando la metodología indicada: la permanente referencia al cuadro básico.

ANEXOS



División Estudios Legislativos

Cámara de Senadores

República Oriental del Uruguay

CODIGO CIVIL

LIBRO CUARTO

De las Obligaciones

Primera Parte

De las Obligaciones en General

TITULO I

De las causas eficientes de las obligaciones

CAPITULO II

De los cuasicontratos, delitos y cuasidelitos

SECCIÓN II

De los delitos y cuasidelitos

1319. Todo hecho ilícito del hombre que causa a otro un daño, impone a aquél por cuyo dolo, culpa o negligencia ha sucedido, la obligación de repararlo.

Quando el hecho ilícito se ha cumplido con dolo esto es, con intención de dañar constituye un delito; cuando falta esa intención de dañar, el hecho ilícito constituye un cuasidelito.

En uno y otro caso, el hecho ilícito puede ser negativo o positivo, según que el deber infringido consista en hacer o no hacer.

1320. No son capaces de delito o cuasidelito los menores de diez años ni los dementes; pero serán responsables del daño causado por ellos las personas a cuyo cargo estén, si pudiere imputárseles negligencia.

1321. El que usa de su derecho no daña a otro, con tal que no haya exceso de su parte. El daño que puede resultar no le es imputable.

1322. Nadie es responsable del daño que proviene de caso fortuito a que no ha dado causa.

1323. El daño comprende no sólo el mal directamente causado, sino también la privación de ganancia que fuere consecuencia inmediata del hecho ilícito.

1324. Hay obligación de reparar no solo el daño que se causa por hecho propio, sino también el causado por el hecho de las personas que uno tiene bajo su dependencia o por las cosas de que uno se sirve o están a su cuidado.

Así, los padres son responsables del hecho de los hijos que están bajo su potestad y viven en su compañía.

Los tutores y curadores lo son de la conducta de las personas que viven bajo su autoridad y cuidado.

Lo son, igualmente, los directores de colegios y los maestros artesanos respecto al daño causado por sus alumnos o aprendices durante el tiempo que están bajo su vigilancia.

Y lo son, por último los dueños o directores de un establecimiento o empresa, respecto del daño causado por sus domésticos en el servicio de los ramos en que los tuviesen empleados.

La responsabilidad de que se trata en los casos de este artículo cesará cuando las personas en ellos mencionadas prueben que emplearon toda la diligencia de un buen padre de familia para prevenir el daño.

NOTA: *La redacción del inc. 2º está adaptada al texto del arts. 1º y 11 de la Ley Nº 10.783, de 18/9/46, por Ley Nº 16.603, de 19/10/94.*

1325. En cuanto a los posaderos su responsabilidad se regirá por lo dispuesto acerca del depósito necesario en el Título XIII, Parte Segunda de este Libro.

1326. Las personas obligadas a la reparación del daño causado por las que de ellas dependen, tienen derecho a ser indemnizadas sobre los bienes de éstas, si los hubiere y si el que causó el daño lo hizo sin orden ni conocimiento de la persona a quien debía obediencia y era capaz de delito o cuasidelito según el artículo 1320.

1327. El dueño de un edificio es responsable del daño que ocasione su ruina acaecida por haber omitido las necesarias reparaciones o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia.

Si la ruina proviniese de vicio en la construcción, el tercero damnificado sólo puede repetir contra el arquitecto que dirigió la obra, con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo II, Título IV, Parte Segunda de este Libro (artículo 1844).

1328. El dueño de un animal es responsable del daño que éste cause aun después que se haya soltado o extraviado, salvo que la soltura, extravío o daño no pueda imputarse a culpa del dueño o de sus dependientes encargados de la guarda o servicio del animal.

Lo que se dispone respecto del dueño es aplicable a toda persona que se sirva de un animal ajeno, salva su acción contra el dueño, si el daño provino de un vicio del animal que aquél debía conocer o prevenir y de que no le dio conocimiento.

1329. El daño causado por un animal salvaje o feroz será siempre imputable a quien lo tenga bajo su guarda, sea o no su propietario, aunque no le hubiese sido posible evitar el daño y aunque el animal se hubiese soltado sin su culpa.

Lo dispuesto precedentemente no será aplicable a las autoridades y funcionarios de los parques o jardines zoológicos estatales o municipales, respecto de los cuales regirá lo establecido en el artículo anterior. La misma regla se aplicará a los propietarios de parques o jardines zoológicos privados guardianes de los mismos y dependientes encargados de la guarda de los animales.

NOTA: *Texto dado por la Ley Nº 16.088 de 25/10/89.*

1329-1. A los efectos del artículo anterior, se consideran animales feroces o salvajes los que no son ordinariamente domesticables o son peligrosos para los seres humanos por su agresividad, costumbres, tamaño o fuerza, tales como: grandes felinos, paquidermos, osos, cocodrilos, ofidios venenosos y boas, primates grandes y medianos, lobos, gatos monteses, jabalíes y similares.

No exime de esta calificación el hecho de que el animal haya sido criado por seres humanos y en régimen de domesticidad.

NOTA: *Texto resultante del art. 9º Ley Nº 16.088 de 25/10/89.*

1330. El daño causado por una cosa que cae o se arroja de la parte superior de un edificio, es imputable a todos los que habitan la misma parte del edificio y la indemnización se dividirá entre todos ellos, a menos que se pruebe que el daño se debe a la culpa o dolo de alguna persona exclusivamente, en cuyo caso será responsable ésta sola.

1331. Si un delito ha sido cometido por dos o más personas, cada una de ellas responde solidariamente del daño causado.

No es aplicable esta regla cuando el daño proviene de cuasidelito. Sus autores responderán proporcionalmente.

1332. La acción concedida al damnificado prescribe en cuatro años contados desde la perpetración del hecho ilícito.

NOTA: *Texto dado por el art. 3º de la Ley Nº 16.162, de 18/12/90.*



División Estudios Legislativos

Cámara de Senadores

República Oriental del Uruguay

CODIGO CIVIL

LIBRO CUARTO

De las Obligaciones

Segunda Parte

DE LAS OBLIGACIONES QUE NACEN DE LOS CONTRATOS

TITULO IV

Del Arrendamiento

CAPITULO II

Del arrendamiento de obras

1831. Habrá arrendamiento de obras cuando una de las partes se hubiere obligado a prestar un servicio y la otra a pagarle por ese servicio un precio en dinero.

1832. Si una de las partes se hubiere obligado a prestar un servicio sin retribución o por una retribución que no sea un precio en dinero o se hubiere obligado a abstenerse de un hecho, estos contratos serán innominados; pero se regirán por las disposiciones de este capítulo en todo lo que fuere aplicable.

1833. Toda especie de servicio o trabajo material o inmaterial, mecánico o liberal puede ser objeto de este contrato.

Aunque la retribución del servicio o trabajo tenga el nombre de honorarios o derechos, el contrato será arrendamiento de obras y no mandato, si no colocare a quien presta el servicio, respecto de tercero, como representante o mandatario de la persona a quien se hace el servicio.

En la disposición de este artículo están comprendidos los servicios profesionales de los abogados y aun de los procuradores, cuando funcionaren sin poder de las partes.

1834. El que hiciere algún trabajo o prestare algún servicio a otro puede demandar el precio, aunque ningún precio o retribución se hubiese ajustado, siempre que el tal servicio o trabajo fuese de su profesión o modo de vivir honesto. En este caso se presumirá que los interesados ajustaron el precio de costumbre para ser determinado judicialmente, si hubiere duda.

Si el servicio o trabajo, aunque honesto, no fuere relativo a la profesión o modo de vivir del que lo hizo, sólo tendrá lugar lo dispuesto en el inciso anterior cuando, por las circunstancias, no se presumiere la intención de beneficiar a la persona a quien el servicio se hacía. Esta intención se presume si el servicio no fue solicitado o si el que lo prestó habitaba en casa de la otra parte.

En los casos de este artículo, si ha habido ajuste sobre el precio o retribución, lo pactado se cumplirá, siendo entre personas capaces y no probándose que intervino fuerza, error, dolo o fraude.

1835. El que hubiese criado alguna persona no puede ser obligado a pagarle sueldos por servicios prestados, hasta la edad de quince años cumplidos.

Tampoco serán obligados a pagar sueldos los tutores que conservaren en su compañía a los menores de quince años, por no poder darles acomodo.

1836. Nadie puede obligar sus servicios personales, sino temporalmente o para obra determinada.

1837. Los criados domésticos podrán ser despedidos y despedirse ellos mismo en todo tiempo sin expresión de causa.

Se observará, además, con respecto a patronos y sirvientes lo que determinen las disposiciones especiales.

NOTA: *La redacción de la última parte del art. está adaptada a lo dispuesto por la normativa laboral, por Ley N° 16.603, de 19/10/94.*

1838. Están igualmente sujetos a disposiciones especiales, las relaciones entre artesanos y aprendices y las de maestros y discípulos.

1839. Los menestrales, artesanos y demás trabajadores asalariados por cierto término no pueden despedirse ni ser despedidos antes del cumplimiento del contrato sin justa causa.

El contraventor responderá de los daños y perjuicios.

1840. Si se da a uno el encargo de hacer una obra, puede convenirse que pondrá sólo su industria o que suministrará también los materiales.

1841. Si el obrero sólo pone su trabajo o industria, pereciendo la cosa, no responde sino de los efectos de su impericia.

Sin embargo, no puede reclamar ningún estipendio, si perece la cosa antes de haber sido entregada, a no ser que haya habido morosidad para recibirla o que la destrucción haya provenido de la mala calidad de los materiales, con tal que haya advertido oportunamente esta circunstancia al dueño.

1842. Si el obrero pone también los materiales, son de su cuenta las pérdidas y deterioros de cualquier manera que acaezcan, a no ser que el que mandó hacer la obra incurriere en mora de recibirla.

1843. El obrero que, por impericia o ignorancia de su arte, inutiliza o deteriora alguna obra para la que hubiere recibido los materiales, está obligado a pagar el valor de éstos, guardando para sí la cosa inutilizada o deteriorada.

1844. El arquitecto y el empresario de un edificio son responsables por espacio de diez años, si aquél se arruina en todo o en parte por vicio de la construcción o por vicio del suelo o por la mala calidad de los materiales, haya suministrado éstos o no el propietario y a pesar de cualquiera cláusula en contrario.

El término en que la acción puede nacer es de dichos diez años contados desde la entrega; pero una vez nacida la acción por haberse manifestado el vicio, dura el tiempo ordinario de las acciones personales.

La disposición del primer inciso se entiende salvo la prueba en contrario que haga el arquitecto o empresario (artículo 1327).

1845. Cuando un empresario se ha encargado por un tanto de la ejecución de una obra conforme a un plan acordado, no puede reclamar aumento alguno de precio, ni bajo pretexto de la mano de obra o de los materiales ni de modificaciones hechas en el plan, a no ser que haya sido autorizado para éstas por escrito y por un precio convenido con el propietario.

1846. Si la obra encomendada se hubiere ajustado por número o medida, sin determinar la cantidad cierta de número o medida, tanto el que mandó hacer la obra como el empresario, pueden dar por concluido el contrato, pagándose el importe de la obra verificada.

1847. El que encarga una obra para la que el obrero debe poner los materiales, puede a su arbitrio rescindir el contrato, aunque la obra ya esté empezada a ejecutar, indemnizando al obrero de todos los gastos y trabajos y de todo lo que hubiera podido ganar en la misma obra.

1848. Concluida la obra conforme a la estipulación o en su defecto con arreglo al uso general, el que la encargó está obligado a recibirla; pero si creyere que no está con la solidez y lucimiento estipulados o de uso, tiene derecho a que sea examinada por peritos nombrados por ambas partes.

Si resultare no haberse verificado la obra en la forma debida, tiene el obrero que ejecutarla de nuevo o devolver el precio que menos valiese, con indemnización de los perjuicios.

1849. Cuando se ha encargado cierta obra a una persona por razón de sus cualidades personales, el contrato se rescinde por la muerte de esta persona, pero nunca por la muerte del que encargó la obra.

Sin embargo, éste debe abonar a los herederos a proporción del precio convenido el valor de la parte de la obra ejecutada y de los materiales preparados, siempre que de estos materiales reporte algún beneficio.

Lo mismo será, si el que contrató la obra no puede acabarla por alguna causa independiente de su voluntad.

1850. El empresario de una obra responde de las faltas y omisiones de las personas que sirven bajo sus órdenes, salva su acción contra esas personas.

1851. Los albañiles, carpinteros y demás obreros que han sido empleados por un empresario para la construcción de obra estipulada por un tanto, no tienen acción contra el propietario para quien se ejecuta la obra sino hasta la suma concurrente de lo que éste adeuda al empresario en el momento en que le hagan saber judicialmente la acción deducida.

1852. Los carpinteros, herreros y demás obreros que hacen directamente obras por un tanto, en lo relativo a su especialidad, están sujetos a las reglas arriba prescritas y son empresarios en la parte sobre que contratan.

1853. El precio de la obra debe pagarse al hacerse la entrega, salvo pacto en contrario.

No pagándose el precio en el tiempo estipulado correrán los intereses legales desde la interpelación judicial.

1854. El que ha ejecutado una obra sobre cosa mueble, tiene el derecho de retenerla hasta que se le pague.

1855. El servicio de los empresarios o agentes de transportes, tanto por tierra como por agua, así de personas como de cosas, se regirá por las disposiciones de la ley comercial.