



MANUAL DE ARQUITECTURA CROQUIS NORMATIVOS

RICARDO ALEJANDRO TERRILE

MANUAL DE ARQUITECTURA
CROQUIS NORMATIVOS

MANUAL DE ARQUITECTURA CROQUIS NORMATIVOS

RICARDO ALEJANDRO TERRILE



El Colegio de Arquitectos de la provincia de Santa Fe, distrito 2, Rosario
agradece a las siguientes entidades su permanente colaboración con nuestra institución:

Tersuave
Mosaicos Blangino
Alfa
Bunker
Domus
Caja de Previsión Social de los Profesionales de la Ingeniería
Municipalidad de Rosario
Maderas Amiano
Accesaniga
La Obra Señalada
Ascensores Riam
Fexa
Pierantoni
Productora Química
Confort Ambiental
La Porteña
Alba
Piscinas Poire
Sipar Gerdau
Vottorio Altobello
Easy
Guma
Parex Klaukol
Ferretería Baltazar
Grupo Dema

AUTORIDADES CAPSF

Presidente

Arq. BAGNASCO, Edgardo Rubén

Vicepresidente

Arq. ANSELMI, Marío Daniel

Secretario

Arq. BIANCHI, Nora Juana

Tesorera

Arq. SÁNCHEZ, Adrián Antonio

Vocales Titulares DSP

C.D.1 - Arq. PIACENZA, Rubén Darío

C.D.2 - Arq. LONGO, Antonio Emilio

C.D.3 - Arq. CARELLI, Mariela Alejandra

C.D.4 - Arq. SÁNCHEZ, Adrián Antonio

C.D.5 - Arq. FIORAMONTI, Fernando Daniel

C.D.6 - Arq. PROCIW, Miguel Horacio

AUTORIDADES CAD2

Presidente

Arq. Aureliano José Saruá

Vicepresidente

Arq. Marta Elena RUARTE

Secretario

Arq. Alicia Susana FERREYRA

Tesorero

Arq. Roberto QUINTEROS

Vocales titulares

Arq. Héctor Daniel MORLAS

Arq. Marcelo Evaristo VILLAFANE

Arq. Marcelo Enrique MASCETTI

Arq. Walter Adrián TAYLOR

Vocales Suplentes

Arq. Silvina Mara de la Merced D'RICCO

Arq. Maria Laura SESSA

Arq. Maria Elizabeth FALABELLA

Arq. Guillermo Raúl GIAMPIETRO

Vocales al Directorio Superior Provincial

Titular Arq. Antonio Emilio LONGO

Suplente Arq. Gabriela PANTAROTTO

Índice

	¿El trabajo de los arquitectos constituye locación de servicios o de obra?	45
	Presunción de onerosidad	47
	¿Quién es el comitente?	49
	¿Aviso de obra o permiso de edificación?	51
	El comienzo de la encomienda	53
	La eximición de aportes	55
	Sobre obra repetida (Art. 55, Ley 4.114)	57
	El cartel de obra	59
	Modelo de encomiendas	
	Los diferentes conceptos semánticos que encierran parecidas funciones.	
	A propósito del Director Técnico, Representante Técnico en la Obra Pública y el Director de Obra y Conductor Técnico en la obra privada	79
	¿Cuáles son los documentos necesarios para encarar un proceso de obra?	83
	Modelos de Actas	86
	El libro de obra y el Manual de Mantenimiento ...	91
	La responsabilidad profesional del Arquitecto ...	95
	El constructor	103
	La responsabilidad de los profesionales de la construcción	109
	Contratos de Obra. La responsabilidad es de orden público	115
	¿Quién puede ejercer la acción por responsabilidad?	117
	Locación de servicios	121
	Tiempo y plazo de la obra	123
	Sobre el precio de la obra	125
	Algunas reflexiones sobre la ruina	131
	Sobre la responsabilidad por el vicio oculto redhibitorio	135
	El Director de Obra y el Constructor en el Regla-	
Prólogo a la primera edición	11	
Introducción	13	
Antecedentes del autor	17	
Primera Parte		
El ejercicio profesional de la construcción en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación Argentina	21	
¿Como interpretamos la encomienda?	23	
Derechos, obligaciones y deberes de los arquitectos	29	
Incumbencia profesional que habilita el título de Arquitecto.....	33	
La encomienda profesional. Alcances de las diferentes tareas de Arquitectura.....	35	
La encomienda de trabajo no exige formalidad especial	43	

mento de Edificación de la ciudad de Rosario ...	137	Anexo normativo	
Modelos tentativos de «Anexo» que forma parte de cualquier encomienda	141	Manual de procedimientos ante el CAPSF. Resolución DSP-CAPSF 418	273
Honorarios profesionales	145	Industria de la construcción. Ley de facto N° 22.250 ...	311
Sobre sus honorarios y aportes del comitente, a través del Colegio	151	Nota de FADEA al Honorable Congreso de la Nación a propósito del proyecto de unificación del Código Civil y el Código de Comercio	323
Honorarios y modalidad de pago	153		
El desistimiento de la ejecución de la obra	155		
Rescisión y/o resolución de la encomienda	157		
Sobre la importancia del acta de paralización de obra (A propósito de la Res. DSP 208/03)	161	Un adecuado epílogo	
Ejecución de obra: recepción, verificación, aprobación-recepción provisoria y definitiva	165	El CCC y el ejercicio profesional	333
Obras e instalaciones no declaradas	167		
Tareas de arquitectura ejecutadas por el profesional y no documentadas en una encomienda de trabajo	169		
Derechos intelectuales de los arquitectos	171		
De las penalidades	175		
Aspectos «procesales» del Tribunal de Ética	181		
La «Mediación» en la construcción	185		
Higiene y seguridad en la construcción	193		
Inhibiciones e incompatibilidades en el Reglamento de Concursos de Arquitectura y Urbanismo ...	199		
¿Deben matricularse los arquitectos contratados por la Municipalidad, cuyos domicilios profesionales están en el extranjero?	203		
La importancia de conocer la Ley, respetarla y hacerla cumplir	207		
Modelo de «Manual de mantenimiento»	209		
Manual de uso, conservación y mantenimiento ...	217		
Sobre la compraventa	265		
Sobre el contrato de Fideicomiso	267		
Sobre la prescripción adquisitiva y liberatoria ...	269		



Aureliano José Saruá
Presidente del CAD2

Prólogo a la primera edición

En conversaciones informales que mantuvimos con el Dr. Ricardo Alejandro Terrile, hace algunos años, asumimos la importancia que revestía un manual de Arquitectura que colaborara con el arquitecto en su ejercicio profesional.

Imaginamos un texto de lectura dinámica y de fácil comprensión que evitara los complicados giros idiomáticos de los abogados, con croquis normativos, modelos contractuales y una apoyatura electrónica amén de la física que permitiera al profesional utilizar la herramienta desde su computadora

Fuimos enriqueciendo su contenido en conversaciones en la que las dudas, interrogantes, discusiones, nuestras diferentes opiniones e interpretaciones divergentes se mezclaban con la práctica del ejercicio profesional y la experiencia como dirigente del Colegio.

El año pasado, elaboramos un borrador que traducía aquel proyecto. Los profesionales nos encontramos todo el tiempo con problemas técnico-legales que condicio-

nan no solo al proyecto sino al desarrollo mismo de la obra. Situaciones que padecemos por desinformación o desconocimiento que van mucho más allá de nuestra propia capacidad profesional. Contratiempos y conflictos que podemos evitar desde el inicio mismo del proyecto.

El Colegio de Arquitectos se ha transformado en un cuerpo ejecutivo y fundamentalmente legislativo que desde 1993 viene complementando leyes provinciales y ordenanzas municipales. El departamento jurídico presta su asesoramiento permanente y sus interpretaciones las hemos codificado para evitar su dispersión y anticiparnos a los posibles conflictos que se puedan presentar. Este es el objetivo de este nuevo emprendimiento editorial.

Estamos convencidos que su lectura constituye un aporte a la práctica profesional y nos permite, como institución, asesorar y prevenir al arquitecto de posibles conflictos entre comitentes y realizadores.

Con esta publicación, el Colegio de Arquitectos sigue

apostando a la producción editorial que expone el ejercicio de nuestra profesión desde sus más diversos aspectos. Siendo además este libro, una prueba cabal del cordial vínculo entre el Colegio y los profesionales de la arquitectura.

Quiero aprovechar para mandar un cordial agradecimiento a la Mesa Ejecutiva del CAPSF 2012-1013 y a la actual Comisión Directiva del CAd2.

Aureliano José Saruá
Presidente del CAd2



Ricardo Alejandro Terrile

Asesor jurídico del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe

Introducción

¿Cómo describir el proceso constructivo y sus diferentes protagonistas? ¿Cómo relatar el ingreso paulatino de cada uno de ellos y denunciar las respectivas responsabilidades que los van involucrando de muy diversas maneras?

En el extenso período que ejerzo como «abogado de arquitectos», he procurado explicar a los profesionales de la construcción la concepción de Vélez Sarsfield sobre las normas que tuvo en mira para regular la locación de servicios, de obra y la responsabilidad del proyectista, director de obra e incluso el constructor. No siempre ha sido comprendida esa lectura.

Observaba que cuanto más temas ligados a la «naturaleza jurídica», a la cita de artículos, referencia de leyes, más ajeno aparecía la comprensión del profesional del marco legal.

Frente a ello, en nuestras conversaciones, fui madurando una comunicación coloquial en la que se prescindía de términos jurídicos, se adoptaban conceptos pro-

prios de la construcción y se ilustraba, lápiz en mano, sobre las diferentes alternativas que a un Proyectista, Director de Obra, Conductor Técnico o Administrador se le presentaba ante la ejecución de la encomienda.

Esa modalidad la trasladamos a las resoluciones que el Directorio Superior Provincial adoptaba; en la redacción de las encomiendas, en la explicación que sobrevinía ante una consulta profesional; en un proceso de mediación o de arbitraje y fuimos observando, entre todos, que la comprensión se hacía más visible y práctica.

Vélez Sarsfield tuvo, ante sí, como modelo sustentable, una construcción ejecutada en 1869 y sobre ella imaginó el modelo legislativo. Semánticamente los conceptos «puerta», «piso», «medianera», «pared», «escalera», «cimientos», etc. no se han modificado; sin embargo, la puerta cancel de hierro no se asimila a la puerta placa; el piso de baldosa colonial con el piso flotante; la medianera de 45' con la actual medianera de 30'; la pared de ladrillos con el durlock; la escalera de mármol y barandas

de hierro con las escaleras de emergencia construidas en chapa; los cimientos de una casa de dos plantas frente al cimientado de un edificio torre.

La ausencia de una actualización del Código Civil, la omisión del legislador de adaptar el Código de fondo a los nuevos tiempos, ha implicado en los hechos, que los reglamentos de edificación, las resoluciones de los colegios profesionales, la interpretación que el poder judicial hacen sobre el proceso constructivo se distancien y en algunos casos, se tornen contradictorios con principios de legalidad que jerárquicamente no pueden transgredir.

En conversaciones que comenzamos hace varios años con autoridades del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe, imaginamos una guía para el profesional que constituye una herramienta eficaz para conocer y prevenir situaciones en el ámbito de la construcción y cuya lectura tenga en cuenta su «idiosincrasia»; es decir, desprovista de «términos jurídicos» aunque con «contenidos jurídicos»

El cliente, actor o sujeto legitimado activo en el presente texto es simplemente el comitente. La locación de obra que requiere la prestación de un resultado y que a veces resulta incomprensible su alcance, se traduce con ejemplos: Una consulta profesional, un proyecto, la ejecución de una obra llave en mano; la tarea profesional que despliega el matriculado en la conducción técnica o como representante técnico es exactamente la misma. La diferencia semántica obedece al hecho de que la primera se identifica con la obra privada y la segunda con la obra pública. Explicar que el Inspector Municipal en una obra pública ejerce la función del director de obra en una encomienda privada, es más sencillo para todos. Enfatizar que la administración de una obra no es una tarea propia de la arquitectura como elaborar un proyecto, ejercer la función de Director de Obra o la Conduc-

ción Técnica, requiere explicitar los alcances de una «administración» que, en los hechos, es cumplir un mandato de representación del comitente para abonar en nombre de éste, los materiales, sueldos, seguros, oficios, etc. Esa tarea la puede ejecutar cualquier persona incluso el arquitecto pero, insisto, no es una tarea propia de la arquitectura.

No hay duda alguna de que el propietario mantiene la condición de comitente; sin embargo existen innumerables matices en la que la encomienda no la encarga el titular registral del inmueble o terreno ¿Cuando el inquilino de un local contrata a un profesional para reciclar el mismo, debe suscribir la encomienda el propietario locador? En los fideicomisos ¿Quién debe encomendar la obra y qué responsabilidad mantiene el fideicomiso ante el proyectista o C.T.? Los fideicomisos, por ejemplo, han introducido nuevas situaciones legales que no fueron imaginadas por Vélez. El fiduciario detenta una forma especial de dominio. No solamente administra sino que se obliga a su transferencia a los beneficiarios.

En los primitivos contratos, el profesional de la construcción participaba de todo el proceso de la obra: Croquis preliminares, anteproyecto, proyecto, conducción técnica, administración. Hoy el proyectista elabora su encomienda en el exterior, el Director de Obra supervisa el proyecto, el constructor ejecuta designando al conductor técnico de la misma, la administración la realiza un empleado de la propia empresa o del fideicomiso contratante y junto con todos ellos, coexisten responsables en higiene y seguridad, oficios, técnicos en edificios inteligentes, especialistas electrónicos, grandes y pequeños proveedores, empresas de suministros, inspectores y funcionarios municipales, colegios profesionales con competencia para actuar en cada una de las tareas encomendadas...

Los hechos se han adelantado al derecho y éste exige su actualización. La iniciativa de unificar los códigos Civil y Comercial conllevan profundas transformaciones en el campo de la construcción. Simultáneamente el mundo se ha globalizado y ya no golpea nuestra puerta, literalmente nos ha pasado por arriba y la comunicación sumado a las nuevas tecnologías informáticas han provocado que las encomiendas se transmitan por diferentes medios a centros internacionales y el derecho internacional privado comienza a tener una relevancia mayúscula.

El Colegio de Arquitectos no ha permanecido indiferente a ello. Hace varios años intentamos elaborar un «Vademecum» que contuviera en forma práctica, las consultas más comunes y por ende, los problemas que más afectan el proceso constructivo. Diferentes circunstancias impredecibles atentaron contra ese proyecto. Recientemente hemos impulsado la unificación de los códigos Civil y Comercial conscientes de que constituye un avance sobre el antiguo código de 1869.

Hoy, merced a la decisión del Arquitecto Aureliano José Saruá, de impulsar una eficaz herramienta legal que sirva en forma práctica al profesional de la construcción, hemos avanzado en el desarrollo de un conjunto de ideas, perfectibles, que procuran colaborar con mecanismos de transparencia en el proceso constructivo y deslindar roles y responsabilidades para prevenir y delimitar los ámbitos de cada uno de los sujetos involucrados.

Seguramente, el presente material podrá ser modificado y actualizado en sucesivas ediciones. El proceso es dinámico y las exigencias del hábitat humano no reconocen limitaciones.

Frente a la nueva codificación de los códigos Civil y Comercial nos hemos enfrentado a un desafío: la actualización del texto a la nueva composición normativa; de tal manera que la presente herramienta es un docu-

mento actualizado con el cual el profesional de la arquitectura y los sujetos involucrados con el proceso constructivo encontrarán guías de trabajo.

Rosario, Abril de 2015

Antecedentes del autor

Ricardo Alejandro Terrile Sierra nació en Pergamino. Abogado egresado de la Universidad Nacional del Litoral. Es profesor titular de Derecho Constitucional I por concurso y Profesor adjunto en Derecho Constitucional II, en la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Rosario.

Diputado Nacional 1983/1985; presidió la Comisión de Legislación de trabajo, la Subcomisión de Inmunidades Parlamentarias y fue Vicepresidente de la Comisión de Legislación Nacional e integró como miembro pleno, la Comisión de Asuntos Constitucionales de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación Argentina. Delegado parlamentario ante la Organización Internacional del Trabajo en los años 1986,1987. Precandidato a Vicegobernador en la Provincia de Santa Fe en el año 2012.

Cursó posgrados en la Universidad de Bologna (Italia), en la Universidad de Chile y en la Universidad Nacional de Rosario. Profesor en los cursos de Postgrado de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo en Higiene y Se-

guridad y en la Facultad de Derecho, es profesor en los cursos de posgrados de Derecho Sucesorio, «Maestría de Derecho Público» y de «Derechos Humanos».

Miembro de la Comisión Ejecutiva de Ejercicio Ciudadano; autor de: *La Interpretación Judicial de la Supremacía Constitucional* (Editorial Luris 2001), *Interpretación Judicial de Derechos y Garantías* (Editorial Rosario 2003), *Apuntes sobre el Recurso Extraordinario* (Editorial Rosario 2003), *El Ius Cogens y la Supremacía de la Constitución* (Editorial UNR 2005), *La Constitución Nacional y la Legislación dictada en su consecuencia* (Editorial UNR - 7ta edición), *Constitución de la Nación Argentina y normas complementarias*, obra dirigida por el Dr. Daniel Sabsay y coordinada por el Dr. Pablo Manili (Editorial Hammurabi 2010), *La Soberanía y el Ius Cogens* (Editorial Gráfica Argentina 2011), *El Estado Constitucional y Convencional de Derecho* (Gráfica Amalevi 2014), *La Constitución Nacional y sus normas reglamentarias* (Gráfica Amalevi 2014) y *Derecho Constitucional - Tomo I* (Gráfica Amalevi 2015).

Asesor jurídico del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe desde 1992; asesor legal del Órgano de Liquidación del Ex-Concejo de Ingenieros en la Provincia de Santa Fe; asesor legal de la Federación Argentina de Arquitectos (FADEA).

Ha participado en numerosos seminarios y conferencias en temas vinculados a la arquitectura y el ejercicio profesional.

Titular del Estudio Jurídico «Terrile & Asociados», ejerce su profesión especializado en Derecho Público y en Arquitectura Legal.

El ejercicio profesional de la construcción en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación Argentina

El Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCC), ha incorporado importantes modificaciones en el ámbito de la construcción. El conocimiento de sus nuevas disposiciones son indispensables para los profesionales vinculados con la arquitectura e ingeniería dado que se introducen sustanciales innovaciones en materia de interpretación de las encomiendas, la vigencia de los tratados internacionales que han sido reconocidos por nuestra constitución nacional con su misma jerarquía; todo lo cual ha habilitado, amén del control judicial de constitucionalidad, el de convencionalidad, que se extiende a todos y cada uno de los poderes.

El texto del CCC, abre una compuerta a los los tratados de integración con países latinoamericanos; extiende la legitimación a los derechos de incidencia colectiva; modifica sustancialmente la modalidad de los contratos en general y en particular; incorpora por primera vez, un capítulo referido a las «obras y servicios»; modifica as-

pectos de la responsabilidad profesional, «aggiornando» sus históricos conceptos; traza nuevos derechos, deberes y obligaciones de las partes involucradas en el proceso constructivo; define e individualiza los vicios ocultos y aparentes y morigera los plazos tradicionales de caducidad y prescripción, entre otros.

Su lectura nos obliga a repensar el ejercicio de la profesión en el ámbito de la construcción y su práctica, la posibilidad de introducir nuevas modificaciones que no han sido previstas por el legislador.

Se me ha consultado si la actual codificación encierra y abarca todas y cada una de las inquietudes que FADEA impulsó en su momento y que expuso en las audiencias públicas convocadas por la Comisión Bicameral creada por el Congreso de la Nación. He respondido que no. Sin embargo, debo reconocer, que frente al texto del código civil redactado por Dalmacio Velez Sarsfield, el nuevo CCC incorpora notables avances, comparativamente hablando, que se traducen en un mejor posicionamiento

de los profesionales de la construcción sin que, por ello, interpretamos, exista un absoluto reconocimiento a principios de equidad y dignidad que debe reflejar el código de fondo.

¿Cómo interpretamos la encomienda?

La interpretación es un factor esencial para el derecho. Nos permite dilucidar frente a la existencia de una controversia, cual ha sido la finalidad de las partes.

En el proceso constructivo se involucran muchos actores y cada uno se vincula entre sí a través de relaciones contractuales. Algunos documentan sus términos; otros lo dejan librado a los «usos y costumbres» y por fin existen aquellos que subestiman todo tipo de documentación, ejecutan el proyecto y/o la obra y frente a conflictos que se presenta con el comitente, albañiles, oficios, constructores, directores de obra, representantes técnicos, etc. se ven envueltos en el ámbito de la interpretación contractual.

El artículo 2º del CCC, dispone que la ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el orde-

namiento y compromete al juez de la causa a resolver los asuntos que sean sometidos a su jurisdicción mediante una decisión razonablemente fundada (artículo 3º).

Conforme a ello, las pautas interpretativas que debemos tener presente cuando elaboramos una encomienda es: la literalidad del texto; la finalidad del acuerdo; las leyes análogas que refieren al caso; la buena fe, que debe ser analizada desde la perspectiva de lo que verosímilmente las partes entendieron al obligarse; la razonabilidad y por supuesto, el principio de legalidad, es decir, lo que impone la ley.

Expresamente el artículo 1061 del CCC, menciona la «intención común»: «El contrato debe interpretarse conforme a la intención común de las partes y al principio de la buena fe» y dicha afirmación es relevante. Por su parte, el artículo 1062 del CCC, consigna «Cuando por disposición legal o convencional se establece expresamente una interpretación restrictiva, debe estarse a la literalidad de los términos utilizados al manifestar la vo-

luntad, lo que invita a ser cuidadoso con el texto escrito, sus términos, las frases y sobre el significado de las palabras, de lo que vamos a escribir más adelante.

Las leyes son obligatorias para todos los que habitan el territorio de la República, sean ciudadanos o extranjeros, residentes, domiciliados o transeúntes, sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales (artículo 4°).

La importancia de lo expuesto esta vinculado con la disposición del artículo 7°, el cual al trazar la eficacia temporal del Código Civil y Comercial, dispone que a «partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes»; sin embargo las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario.

La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales y las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.

Se mantiene el «Principio de inexcusabilidad» (artículo 8) por la cual «La ignorancia de las leyes no sirve de excusa para su cumplimiento, si la excepción no está autorizada por el ordenamiento jurídico». Ello nos impone conocer, previo a cualquier encomienda: las ordenanzas municipales, el Reglamento de edificación de la localidad en la que vamos a construir o proyectar, los marcos establecidos por los colegios profesionales en torno a la visación de obra; las pautas municipales sobre permisos de edificación, avisos de obra, requisitos para el otorgamiento de los certificados finales; los criterios de regularización de obra, disposiciones sobre la identificación del cartel de obra, etc.

Se torna imprescindible interpretar que todos los

contratos y su ejercicio parte de un principio: los derechos deben ser ejercidos de buena fe; en consecuencia, el ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como ilícito ningún acto (artículos 9 y 10 del CCC)

La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considera tal el que contraría los fines del ordenamiento jurídico o el que excede los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres.

El juez debe ordenar lo necesario para evitar los efectos del ejercicio abusivo o de la situación jurídica abusiva y, si correspondiere, procurar la reposición al estado de hecho anterior y fijar una indemnización.

Precisamente, el nuevo CCC introduce un factor: «el abuso de posición dominante», tutelado por su artículo 11, con el apercibimiento al sujeto físico o jurídico que abuse de una posición dominante en el mercado.

En suma, el contrato debe interpretarse conforme a:

- a)** La intención común de las partes;
- b)** Al principio de la buena fe (artículo 1061);
- c)** A la literalidad de los términos utilizados al manifestar la voluntad;
- d)** Al significado de las palabras, entendiendo como tales el sentido que les da el uso general, excepto que tengan un significado específico que surja de la ley;
- e)** Al acuerdo de las partes o de los usos y prácticas del lugar de celebración;
- f)** Las conductas, signos y expresiones no verbales con los que el consentimiento se manifiesta;
- g)** La interpretación contextual, es decir, las cláusulas del contrato se interpretan las unas por medio de las otras, y atribuyéndoles el sentido apropiado al conjunto del acto.

Cuando el significado de las palabras interpretado contextualmente no es suficiente, se deben tomar en consideración:

- a)** las circunstancias en que se celebró, incluyendo las negociaciones preliminares;
- b)** la conducta de las partes, incluso la posterior a su celebración;
- c)** la naturaleza y finalidad del contrato.

Si existen dudas sobre la eficacia del contrato, o de alguna de sus cláusulas, debe interpretarse en el sentido de otorgarle eficacia. Si de ello resulta, varias interpretaciones posibles, corresponde entenderlos con el alcance más adecuado al objeto del contrato (artículo 1066 del CCC).

La llamada «Teoría de los actos propios» se ha instaurado en el nuevo código, al establecer el artículo 1067, bajo el título «protección de la confianza», que ésta y la lealtad que las partes se deben recíprocamente, se debe proteger, siendo inadmisibles la contradicción con una conducta jurídicamente relevante, previa y propia del mismo sujeto.

El CCC introduce en su articulado, las llamadas «expresiones oscuras»: Cuando a pesar de las reglas contenidas en materia de interpretación, persisten las dudas, si el contrato es a título gratuito se debe interpretar en el sentido menos gravoso para el obligado y, si es a título oneroso, en el sentido que produzca un ajuste equitativo de los intereses de las partes.

En consecuencia, las pautas de interpretación de la encomienda deben tener en cuenta la literalidad, la finalidad del contrato, las leyes análogas, la buena fe, la razonabilidad, la legalidad.

¿Qué significa «posición dominante en el mercado»? El abuso de posición dominante puede darse de di-

versas maneras, sea por un ejercicio abusivo de los derechos que ejerce un monopolio, sea directamente por una actuación de mala fe.

El principio protectorio siempre presupone que alguien domina a otro, por lo que la incorporación en el código de fondo de la «posición dominante en el mercado» es significativa.

Es una cuestión estrechamente ligada a los consumidores y en éste sentido, en el ámbito de la construcción, lo verificamos con los materiales y el costo de determinados productos abusando de su posición de mercado.

Los actores involucrados en el proceso constructivo se comportan muchas veces como consumidores amén de su condición de prestadores de servicios. En la actualidad, la autonomía y la voluntad ha quedado reducida. No existe más el contrato típico del siglo XIX donde se discutían las cláusulas, su contenido, etcétera. Hoy la autonomía de la voluntad, esta sometida y condicionada por una publicidad engañosa, con información poco clara, sin detalles que otorguen transparencia y con una intensa y activa participación de los monopolios y oligopolios. Lo observamos en la práctica del ejercicio profesional: son escasas las demandas fundadas en dolo, error o violencia.

La ley 25.156 de «Defensa de la Competencia», expresamente dispone que «Están prohibidos y serán sancionados de conformidad con las normas de la presente ley, los actos o conductas, de cualquier forma manifestados, relacionados con la producción e intercambio de bienes o servicios, que tengan por objeto o efecto limitar, restringir, falsear o distorsionar la competencia o el acceso al mercado o que constituyan abuso de una posición dominante en un mercado, de modo que pueda resultar perjuicio para el interés económico general. Queda comprendida en este artículo, en tanto se den los supuestos

del párrafo anterior, la obtención de ventajas competitivas significativas mediante la infracción declarada por acto administrativo o sentencia firme, de otras normas» (artículo 1º).

Por ello, existen conductas que han sido interpretadas como prácticas restrictivas de la competencia:

- a)** Fijar, concertar o manipular en forma directa o indirecta el precio de venta, o compra de bienes o servicios al que se ofrecen o demanden en el mercado, así como intercambiar información con el mismo objeto o efecto;
- b)** Establecer obligaciones de producir, procesar, distribuir, comprar o comercializar sólo una cantidad restringida o limitada de bienes, o prestar un número, volumen o frecuencia restringido o limitado de servicios;
- c)** Repartir en forma horizontal zonas, mercados, clientes y fuentes de aprovisionamiento;
- d)** Concertar o coordinar posturas en las licitaciones o concursos;
- e)** Concertar la limitación o control del desarrollo técnico o las inversiones destinadas a la producción o comercialización de bienes y servicios;
- f)** Impedir, dificultar u obstaculizar a terceras personas la entrada o permanencia en un mercado o excluirlas de éste;
- g)** Fijar, imponer o practicar, directa o indirectamente, en acuerdo con competidores o individualmente, de cualquier forma precios y condiciones de compra o de venta de bienes, de prestación de servicios o de producción;
- h)** Regular mercados de bienes o servicios, mediante acuerdos para limitar o controlar la investigación y el desarrollo tecnológico, la producción de bienes o prestación de servicios, o para dificultar

tar inversiones destinadas a la producción de bienes o servicios o su distribución;

- i)** Subordinar la venta de un bien a la adquisición de otro o a la utilización de un servicio, o subordinar la prestación de un servicio a la utilización de otro o a la adquisición de un bien;
- j)** Sujetar la compra o venta a la condición de no usar, adquirir, vender o abastecer bienes o servicios producidos, procesados, distribuidos o comercializados por un tercero;
- k)** Imponer condiciones discriminatorias para la adquisición o enajenación de bienes o servicios sin razones fundadas en los usos y costumbres comerciales;
- l)** Negarse injustificadamente a satisfacer pedidos concretos, para la compra o venta de bienes o servicios, efectuados en las condiciones vigentes en el mercado de que se trate;
- ll)** Suspender la provisión de un servicio monopolístico dominante en el mercado a un prestatario de servicios públicos o de interés público;
- m)** Enajenar bienes o prestar servicios a precios inferiores a su costo, sin razones fundadas en los usos y costumbres comerciales con la finalidad de desplazar la competencia en el mercado o de producir daños en la imagen o en el patrimonio o en el valor de las marcas de sus proveedores de bienes o servicios.

Quedan sometidas a las disposiciones de dicha ley todas las personas físicas o jurídicas públicas o privadas, con o sin fines de lucro que realicen actividades económicas en todo o en parte del territorio nacional, y las que realicen actividades económicas fuera del país, en la medida en que sus actos, actividades o acuerdos puedan produ-

cir efectos en el mercado nacional. Es decir, que los profesionales de la construcción individualmente considerados, las empresas, el Estado Nacional, Provincial y Municipal, están involucrados

Una o más personas goza de «posición dominante» cuando para un determinado tipo de producto o servicio es la única oferente o demandante dentro del mercado nacional o en una o varias partes del mundo o, cuando sin ser única, no está expuesta a una competencia sustancial o, cuando por el grado de integración vertical u horizontal está en condiciones de determinar la viabilidad económica de un competidor participante en el mercado, en perjuicio de éstos (artículo 4º)

A fin de establecer la existencia de posición dominante en un mercado, deberán considerarse las siguientes circunstancias:

- a)** El grado en que el bien o servicio de que se trate, es sustituible por otros, ya sea de origen nacional como extranjero; las condiciones de tal sustitución y el tiempo requerido para la misma;
- b)** El grado en que las restricciones normativas limiten el acceso de productos u oferentes o demandantes al mercado de que se trate;
- c)** El grado en que el presunto responsable pueda influir unilateralmente en la formación de precios o restringir al abastecimiento o demanda en el mercado y el grado en que sus competidores puedan contrarrestar dicho poder.

Otro factor importante en materia de interpretación que el CCC introduce es el llamado «SIGNIFICADO DE LAS PALABRAS».

El artículo 1063 del CCC, dispone que las palabras empleadas en el contrato deben entenderse en el sentido que les da el uso general, excepto que tengan un signifi-

cado específico que surja de la ley, del acuerdo de las partes o de los usos y prácticas del lugar de celebración conforme con los criterios dispuestos para la integración del contrato.

Ello aconseja que en las encomiendas de trabajos, los profesionales deberían incorporar un anexo en la que definan el significado de las palabras que utilizan en el texto; teniendo en cuenta la interpretación contextual; es decir, atribuyendo el sentido apropiado al conjunto del acto.

Ahora bien: Cuando el significado de las palabras interpretado contextualmente no es suficiente, se deben tomar en consideración otros parámetros:

- a)** las circunstancias en que se celebró, incluyendo las negociaciones preliminares;
- b)** la conducta de las partes, incluso la posterior a su celebración;
- c)** la naturaleza y finalidad del contrato.

Cuando existan expresiones oscuras, a pesar de las reglas descriptas, y persistan las dudas, debe distinguirse:

- a)** si el contrato es a título gratuito se debe interpretar en el sentido menos gravoso para el obligado;
- b)** si es a título oneroso, en el sentido que produzca un ajuste equitativo de los intereses de las partes.

Derechos, obligaciones y deberes de los arquitectos

¿P

ara qué nos sirve la Ley de Colegiación? ¿Para qué sirven los Colegios Profesionales?

El gobierno provincial ha delegado en el Colegio de Arquitectos:

a) El control de la matrícula: Es decir que no basta nuestro título habilitante por la Universidad para ejercer nuestra profesión, debemos matricularnos y asumir a partir de ese acto, derechos, obligaciones y deberes que han sido tipificados en diferentes disposiciones (Leyes 2429, 4114, 10.653, 11.089, 13.199); todas las cuales están transcritas en la página «www.capsf.org.ar»

b) La potestad disciplinaria: Expresas competencias que el CAPSF tiene para con sus matriculados y que expresamente están establecidas en el capítulo IV de la Ley 10.653, entre sus artículos 26 y 30, a saber:

Derechos de los Arquitectos colegiados:

- 1) Ejercer la profesión libremente, conforme a las modalidades establecidas, y con sujeción a lo reglado en el artículo 1 de la ley 10.653;
- 2) Recibir una retribución justa y equitativa por su trabajo profesional, conforme a las normas arancelarias de aplicación;
- 3) Capacitarse profesionalmente;
- 4) Recibir menciones y premios especiales, cuando hubiere realizado alguna labor o acto de mérito no ordinario, que se traduzca en beneficio tangible para los intereses de la comunidad, del Colegio de Arquitectos, o de la Provincia en su conjunto;
- 5) Examinar las obras de cuyo proyecto sea autor;
- 6) Solicitar la cancelación de la matrícula profesional;
- 7) Acogerse a los beneficios de la jubilación o

pensión que establecieron las Cajas de Previsión exclusivamente profesionales;

8) Asociarse con fines útiles, conforme a la Constitución de la Provincia, y las normas que reglamenten su ejercicio;

9) Elegir y ser elegido, en las elecciones internas de cualquier naturaleza de Colegio;

10) Solicitar convocatorias a Asambleas en los modos y formas establecidos en esta Ley, su reglamentación y normas complementarias; y participar en las mismas con voz y/o voto;

11) Asistir a las reuniones de los Directorios, que no tengan carácter reservado;

12) Presentar iniciativas tendientes al logro de los fines del Colegio y colaborar con el mismo en todo lo que haga al prestigio y progreso de la profesión;

13) Interponer ante las autoridades del Colegio y la Justicia los recursos previstos en las leyes respectivas;

14) Ser defendido por el Colegio en aquellos casos en que sus derechos profesionales resulten lesionados;

15) Recibir protección del Colegio a sus derechos de propiedad intelectual, derivados del ejercicio profesional;

16) Utilizar los servicios y dependencias que para beneficio general de sus matriculados establezca el Colegio;

17) Percibir las cuotas partes proporcionales de los Fondos de Asistencia que se determinen en esta Ley, su reglamentación o normas complementarias;

18) Gozar de los restantes beneficios establecidos en la presente Ley.

Son obligaciones del Arquitecto:

- 1)** El estricto cumplimiento de las normas legales, de ética profesional, y sobre aranceles;
- 2)** El fiel y diligente cumplimiento de sus deberes profesionales;
- 3)** El acatamiento a las resoluciones de los Directorios, y el cumplimiento de las sanciones disciplinarias, sin perjuicio de ejercitar las vías recursivas pertinentes;
- 4)** El pago puntual de los aportes, derechos, cuotas de cualquier naturaleza que fijen las autoridades competentes o los Directorios, para el sostenimiento y cumplimiento de los fines del Colegio;
- 5)** Comunicar todo cambio de domicilio;
- 6)** La denuncia a los Directorios de las ofensas de que fuere objeto por parte de cualquier comitente, o autoridad, en el ejercicio de la profesión;
- 7)** El denunciar al Colegio los casos de su conocimiento que configuren ejercicio ilegal de la profesión;
- 8)** Evitar incurrir en actitudes que puedan dar origen a menoscabo en los bienes materiales del Colegio, o que comporten desprestigio para la entidad o sus autoridades; o que de alguna manera se opongan o contraríen los fines de la institución; o que persigan la obtención ilegítima de beneficios personales;
- 9)** Presentar la documentación que se requiera en esta ley, y por las reglamentaciones correspondientes;
- 10)** Someterse a la jurisdicción disciplinaria, y a los exámenes psicofísicos, cuando así lo dispongan las autoridades competentes;

11) Prestar colaboración en casos que le sean requeridos por las autoridades públicas o del Colegio, cuando medie interés comunitario.

Queda prohibido enunciativamente a los Arquitectos:

- 1)** Ejercer ilegalmente la profesión;
- 2)** Transgredir las restantes disposiciones de la presente Ley, su reglamentación y normas complementarias;
- 3)** Realizar, propiciar o consentir actos incompatibles con el ejercicio profesional;
- 4)** Falsear todo tipo de documentación relacionada con la actividad profesional;
- 5)** Participar honorarios con no profesionales.

El capítulo V, dispone las sanciones disciplinarias que su incumplimiento genera:

- 1)** Llamado de atención;
- 2)** Apercibimiento privado o público;
- 3)** Multas;
- 4)** Suspensión de la matrícula de hasta seis meses;
- 5)** Cancelación de la matrícula;

Las sanciones prescriptas en 3, 4, y 5) son apelables dentro de los cinco días desde su notificación por ante la Cámara Penal de Rosario.

El arquitecto sancionado no podrá ocupar cargos en los órganos directivos y de representación del Colegio Provincial mientras subsista la sanción aplicada.

Asimismo, ha creado un régimen legal en la que los propios matriculados habilitados eligen sus autoridades y simultáneamente un Estatuto, en el que reglamenta las disposiciones de la ley, el Código de Ética Profesional y Reglamento electoral, cuyos contenidos son descono-

cidos por gran parte de los matriculados.

Sin perjuicio de las disposiciones legales citadas, los matriculados también se obligan a acatar las resoluciones de la Mesa Ejecutiva, del Directorio Provincial y de la Asamblea General de Matriculados del Colegio de Arquitectos.

Pero ello no es todo. Existen convenios marcos como el suscripto por los diferentes distritos del Colegio y municipios de la provincia y por supuesto, el «Reglamento de Edificación Municipal» que contiene numerosas disposiciones de cumplimiento imperativo.

En materia arancelaria, las disposiciones de la Ley 4114 («Ley Araya»), la desregulación impuesta por la Ley Provincial N° 11.089, las resoluciones del ex Consejo de Ingenieros que no se han modificado al presente, las resoluciones referidas a aportes y honorarios del Colegio de Arquitectos y dispersas disposiciones municipales, conforman un marco normativo de cumplimiento obligatorio, que los profesionales desconocen habida cuenta de la inexistencia de mecanismos de publicidad adecuados que el presente texto pretende corregir.

El procedimiento municipal, los usos y costumbres en el área de la construcción, los antecedentes que se han adoptado por vía del «precedente» tanto en resoluciones administrativas como en fallos judiciales, son contenidos que importan permanentes consultas de los profesionales.

Debe tenerse presente, que en la actualidad, no existe vinculación entre el comitente y el Colegio Profesional habida cuenta que la obligación de realizar los depósitos de los porcentajes de aportes requeridos por las leyes en vigencia, son del matriculado. Es el matriculado el que debe cumplimentar el aporte de un 5% al Colegio (ley 10.653, art. 89 inc. C); y de un 23% a la Caja de Previsión (ley 4889 y 10647).

Por último, es útil «repasar» algunas pautas que el Código de Ética dispone, antes de ingresar en la encomienda propiamente dicha:

Los arquitectos tienen:

a) Deberes con la profesión:

No ejecutar actos reñidos con la buena técnica o incurrir en omisiones culposas, aún cuando sea en cumplimiento de órdenes superiores o de un mandante; No recibir ni conceder comisiones, participaciones u otros beneficios con el fin de gestionar, obtener o acordar designaciones: No conceder su firma a título oneroso o gratuito de tarea profesional que no haya sido estudiada, ejecutada o desarrollada personalmente; No ocupar cargos rentados o gratuitos en Instituciones privadas o empresas simultáneamente con cargos públicos cuya función genere actos vinculantes; No aceptar las incorrecciones que el comitente pretenda realizar; No asociar el propio nombre en cualquier tipo de documento, sellos, publicidad u otros actos con personas que no sean profesionales; No tomar parte en concursos cuyas bases y condiciones sean contrarias a la dignidad profesional o que expresa o públicamente haya sido rechazada por el Colegio; No aceptar la encomienda de una tarea profesional cuando previamente se hubiere desempeñado como asesor o jurado de un concurso para adjudicar esa tarea.

b) Deberes con los colegas:

No utilizar sin autorización de sus autores ideas, proyectos, planos y demás documentación para trabajos profesionales propios; No difamar ni desprestigiar, en forma directa o indirecta, a colegas con motivo de su actuación profesional; abste-

nerse de sustituir a un colega en trabajos iniciados por él y de aceptar el ofrecimiento de reemplazo, hasta tener conocimiento cierto de la desvinculación del colega con el comitente. Deberá comunicar el hecho al reemplazado y advertir el comitente de cumplir con la obligación de pago de los honorarios del colega; no evacuar consultas de un comitente o no profesional donde intervengan otros arquitectos sin poner en conocimiento previamente a ellos.

c) Deberes con los comitentes:

Mantener la debida reserva profesional relacionada con el comitente y por trabajos por él encomendados, salvo obligación legal en contrario; advertir al comitente de todo error, defecto u omisión en que pudiere incurrir relacionado con los trabajos que el arquitecto proyecte, dirija o conduzca; administrar responsablemente los fondos que el comitente le entrega destinado a obligaciones originados en la encomienda; evitar y en su caso denunciar toda competencia desleal entre los arquitectos.

Incumbencia profesional que habilita el título de Arquitecto

Una cuestión previa: ¿Cuál es la incumbencia profesional del título de arquitecto? Dos resoluciones del Ministerio de Educación y Justicia de la Nación nos introducen en la respuesta:

La primera es la Resolución N° 133 del 14 de Octubre de 1987, que expresamente dispone que el título de arquitecto habilita a:

1. Diseñar, proyectar, dirigir y ejecutar la concreción de los espacios destinados al hábitat humano
2. Proyectar, dirigir y ejecutar la construcción de edificios, conjuntos de edificios y los espacios que ellos conforman, con su equipamiento o infraestructura y de otras obras destinadas al hábitat humano.
3. Proyectar, calcular, dirigir y ejecutar la construcción de estructuras resistentes correspondientes a obras de arquitectura
4. Proyectar, calcular, dirigir y ejecutar la cons-

trucción de instalaciones complementarias correspondientes a obras de arquitectura, excepto cuando la especificidad de las mismas implique la intervención de las ingenierías

5. Proyectar, dirigir y ejecutar obras de recuperación, renovación, rehabilitación y refuncionalización de edificios, conjuntos de edificios y otros espacios, destinados al hábitat humano
6. Diseñar, proyectar, dirigir y ejecutar la construcción del equipamiento interior y exterior fijo y móvil, destinado al hábitat del hombre, incluyendo los habitáculos para el transporte de personas.
7. Diseñar, proyectar, y efectuar el control técnico de componentes y materiales destinados a la construcción de obras de arquitectura
8. Programar, dirigir y ejecutar la demolición de obras de arquitectura.
9. Realizar estudios, proyectar y dirigir la ejecu-

ción de obras destinadas a la concreción del paisaje.

10. Efectuar la planificación arquitectónica y urbanística de los espacios destinados a asentamientos humanos.

11. Proyectar parcelamientos destinados al hábitat humano.

12. Realizar medición y nivelación de parcelas con el objetivo de concretar la ejecución de obras de arquitectura.

13. Realizar estudios e investigaciones referidos al ordenamiento y planificación de los espacios que conforman el hábitat y a los problemas relativos al diseño, proyecto y ejecución de obras de arquitectura.

14. Asesorar en lo concerniente al ordenamiento y planificación de los espacios que conforman el hábitat, y a los problemas relativos al diseño, proyecto y ejecución de obras de arquitectura.

15. Participar en planes, programas y proyectos de ordenamiento físico ambiental del territorio y de ocupación del espacio urbano y rural.

16. Participar en la elaboración de normas legales relativas al ordenamiento y planificación de los espacios que conforman el hábitat humano.

17. Participar en la elaboración de planes, programas y proyectos que no siendo de su especialidad afecten al hábitat humano.

18. Realizar relevamientos, tasaciones y valuaciones de bienes inmuebles.

19. Realizar arbitrajes, peritajes, tasaciones y valuaciones relacionadas con el ordenamiento y planificación de los espacios que conforman el hábitat y con los problemas relativos al diseño, proyecto y ejecución de obras de arquitectura.

La segunda deviene como consecuencia de las nuevas disposiciones sobre higiene y seguridad en obras. Es la Resolución N° 498/2006, en la que el anterior Ministerio modificó su nombre por Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología de la Nación:

20. Proyectar, ejecutar, dirigir y evaluar todo lo concerniente a la higiene y seguridad en obras de arquitectura.

La encomienda profesional. Alcances de las diferentes tareas de Arquitectura

Sin lugar a dudas, la encomienda profesional es uno de los documentos más importantes que documentan el proceso de la obra.

Muchas veces el arquitecto se interroga acerca de la conveniencia o no de suscribir un contrato. Es cierto que el Código Civil no impone ninguna formalidad y en consecuencia no requiere que sea escrito. Sin embargo, es conveniente.

¿Explicamos por qué?

- Define e individualiza al comitente
- Define e individualiza la tarea profesional y sobre todo identifica a la obra
- Determina el plazo de ejecución y la modalidad adoptada por el profesional para cumplir con la tarea encomendada (por ejemplo: periodicidad de la visita en obra cuando se contrata la C.T.)
- Establece los documentos que utilizarán las partes durante el proceso constructivo (libro de obra,

actas de suspensión y paralización de obras, manual de mantenimiento, etc)

- Puede delegar en el comitente la obligación de contratar la mano de obra, desde el dibujante que colabora en el proyecto hasta los oficios y albañiles como así también, sus cargas sociales, patronales e incluso seguros
- Conviene el plazo de entrega, la recepción provisoria y definitiva de la obra
- Mecanismos alternativos para la solución de eventuales conflictos: mediación, arbitraje
- Fija los domicilios legales y válidos para toda notificación de partes y la competencia de los tribunales que las partes puedan acordar
- En razón que los honorarios profesionales están desregulados, es decir, que las partes pueden libremente determinar los mismos en proporción a la relevancia de la obra y los antecedentes del arquitecto, el contrato documenta el monto, mo-

alidad de pago, lugar de pago y apercibimientos frente a la mora.

- Se puede consensuar que la mora deviene como consecuencia de una intimación previa o, por el contrario, es automática y frente al cumplimiento del plazo, las partes son morosas, habilitando las vías judiciales o extrajudiciales que convengan.
- Las partes pueden convenir el pago de los aportes. Si nada dicen, los aportes son cargas y obligaciones del arquitecto. Si por el contrario, establecen que corresponde al comitente el pago de los aportes, la obligación ante el Colegio y la Caja sigue siendo del profesional pero puede repetir su pago ante el comitente moroso.
- Las partes pueden introducir en la encomienda todo aquello que no contradiga principios de orden público ¿Qué son principios de orden público? Por ejemplo, el arquitecto no puede exonerar su responsabilidad por vicios aparentes u ocultos ni su mala praxis.

Soy de los que piensan que nunca está de más, un buen contrato. La inexistencia del documento siempre genera dificultades en materia de interpretación ¿cuál ha sido el alcance de la finalidad contractual de las partes? Y ello es materia de litigio.

Es útil, previo a cualquier relación contractual que eventualmente se pueda producir, hacerse el siguiente interrogatorio:

- ¿Quién es el comitente?
- ¿Cuál es la tarea encomendada?
- ¿Cuáles son los honorarios pautados y la modalidad de pago, frente al hecho de que los honorarios están desregulados?
- ¿Cuáles son los plazos de ejecución?

- ¿Qué periodicidad de asistencia en la obra debe comprometer el conductor técnico?
- ¿Quién administra?
- ¿Qué documentos del proceso constructivo, las partes involucradas determinan su incorporación? La importancia del libro de obra, las actas de suspensión de obra, de recepción parcial y definitiva, la determinación de la designación del sereno, el manual de mantenimiento, los certificados de avance de obra, etc., no deben ser omitidos.
- ¿Quién contrata y a nombre de quién se facturan los materiales?
- ¿Quién contrata la mano de obra, asume la responsabilidad de los aportes patronales y los respectivos seguros?
- ¿Quién contrata al C.Técnico? ¿El comitente o el constructor?
- ¿Cómo morigeramos la responsabilidad del C. Técnico frente a la extensa disposición del C.Civil?
- ¿Cómo resolvemos los potenciales conflictos en obra sin caer en las instancias judiciales?
- ¿Cómo documentamos la recepción de la obra en forma definitiva a partir de la cual nace la responsabilidad decenal del C. Técnico?
- El certificado de final de obra ¿Acredita la entrega de la encomienda en forma?
- Suscribir un contrato y responder a todos estos interrogantes simplifica la interpretación y evita potenciales conflictos. No todos, pero los morigera.

A pesar que el Consejo de Ingenieros y el Colegio de Arquitectos en diferentes resoluciones han determinado la TAREA PROFESIONAL DEL ARQUITECTO, siguen consultando al respecto sobre sus alcances:

Identifiquemos la tarea profesional:

•CROQUIS PRELIMINARES:

Los croquis preliminares son los esquemas, diagramas, croquis de plantas, de elevaciones o de volúmenes o cualquier otro elemento gráfico que el profesional elabora como preliminar interpretación del proyecto y/o programa consultado con el comitente.

En realidad, constituye un borrador de planta sobre el cual el arquitecto a mano alzada o no, traza una preliminar idea del futuro anteproyecto en respuesta a una consulta. La ley arancelaria no ha contemplado la «consulta profesional del arquitecto» de la misma manera que la mantienen abogados, médicos, psicólogos, etc. El «croquis preliminar» vendría a conformar aquella idea de la consulta.

•ANTEPROYECTO:

El anteproyecto es el conjunto de plantas, cortes y elevaciones, estudiadas conforme a las disposiciones legales vigentes. Constituye un conjunto de dibujos y demás elementos gráficos necesarios para conformar una idea general de la obra en estudio. Constituye una memoria descriptiva escrita o gráfica y debe acompañarse de un presupuesto global estimativo.

Como surge de la propia descripción, es una «idea general de la obra en su conjunto». Existen en el anteproyecto muchas consignas y elementos subjetivos que el autor del mismo, ha precisado y que, en consecuencia, no alcanzan a definir un proyecto, dado que en este último, conforme veremos enseguida, los elementos que lo conforman deben ser autosuficientes para ejecutar una obra en cualquier parte del mundo.

•PROYECTO:

El proyecto es el conjunto de elementos gráficos y escritos que definen con precisión el carácter y finalidad de

la obra y permiten ejecutarla bajo la dirección de un profesional. Los elementos que la conforman deben ser suficientes para ejecutar la obra, bajo la dirección de cualquier profesional de la construcción.

El proyecto no se limita a cortes y plantas, sino que debe conformarse con la entidad suficiente para ejecutar íntegramente una obra, utilizando a tales efectos los símbolos universales de la construcción para que pueda ser ejecutado por cualquier profesional.

Para ser considerado proyecto, debe contener planos generales a escala conveniente de plantas, elevaciones principales y cortes, acotados y señalados por los símbolos convencionales; planos de construcción y de detalle; planos de instalaciones y de estructuras con sus especificaciones y planillas correspondientes; presupuesto, pliego de condiciones y estudio de propuestas.

• CONDUCCION TECNICA:

Constituye la vigilancia técnica de la obra ejercida personalmente por el profesional durante todo el proceso constructivo, controlando la estricta interpretación de la documentación preparada por el proyectista, asegurando que la ejecución o materialización de la misma responda a todas las reglas del arte, efectuando los replanteos, conforme al trazado proyectado y aprobado, controlando los cálculos de estructura así como la calidad y composición de los materiales de la obra y cumpliendo con las disposiciones vigentes sobre construcciones.

Es el responsable técnico en los términos de los artículos 1646 y 1647 del C.Civil.

• DIRECTOR DE OBRA:

Representa al comitente.

Controla la fiel interpretación de los planos y de la docu-

mentación técnica que forma parte del proyecto, asesorando en los casos en que aquellos elementos dejan dudas en sus indicaciones, vigilando a la vez la organización y la forma de ejecución de los trabajos de modo que ellos se ajusten a las condiciones prefijadas o a las más convenientes cuando surjan modificaciones obligadas durante su transcurso.

El D.O., certifica los avances de obra correspondientes a pagos durante la ejecución, incluso el ajuste final de los mismos.

Es importante señalar que el proyectista y el C.Técnico son de designación obligatoria; en cambio el Director de Obra, es optativo para el comitente.

La función y tarea del Conductor técnico y Director de Obra, no puede ser desempeñada simultáneamente por un mismo profesional. Expresamente la ley lo declara incompatible.

Si el arquitecto firma como Director de Obra en la respectiva encomienda y nadie suscribe la función de Conductor Técnico, se presume en materia interpretativa, que esta última función la ejecuta el D.Obra.

• **LA ADMINISTRACION:**

La administración no es una tarea propia de la arquitectura. Es una función que puede eventualmente ejecutar el arquitecto pero no requiere ni el título, ni la habilitación y mucho menos tiene el monopolio de su incumbencia.

La administración es un mandato que el arquitecto ejecuta en nombre y representación de su comitente. Por esa tarea, cuando la suscribe y contrata, tiene derecho a percibir honorarios.

La administración puede ejecutarse: a) En nombre del comitente o b) A cargo del profesional.

En el primer caso, el profesional representa al comitente y en consecuencia abona los materiales, los oficios, los salarios y aportes de albañiles, los gastos directos e indirectos de la obra, en nombre de aquél. Todas las facturas y recibos, en consecuencia, están afectadas al comitente. Existe un mandato de representación por la que, impositivamente y en los hechos, el profesional se limita a ser un intermediario entre comitente y contratado.

En el segundo caso, el profesional asume como propio toda la erogación que implique la tarea profesional encomendada. Es lo que típicamente conocemos como «llave en mano». En este caso, el comitente es ajeno impositivamente, por derecho y en los hechos, de los gastos que demande la tarea profesional contratada.

La doctrina en la materia denomina impropriamente «administración a cargo del comitente» a la primera y «administración a cargo del profesional» a la segunda. Interpreto que es más apropiado, la identificación asignada más arriba: a) En nombre del comitente o b) A cargo del profesional.

El Consejo de Ingenieros y el Colegio de Arquitectos, en diferentes períodos, han legislado al respecto.

Transcribo a continuación, un conjunto de disposiciones dispersas en la que las autoridades del CAPSF reflejan su inquietud por la definición de la tarea profesional:

Define «**ANTEPROYECTO**» a los croquis en escala conveniente y en relación con la tarea encomendada, para dar una idea general de la obra.

Al «**PROYECTO**» como.»El conjunto de elementos (planos, memoria, etc.) que definen con precisión el carácter y finalidad de la obra y que a su vez permitan ejecutarla; Conjunto de plantas, fachadas y secciones de la obra, planillas de elementos constructivos, estructura

resistente, esquema básico de recorrido de instalaciones, todo en escala conveniente de manera que se defina con precisión el proyecto y permita su ejecución bajo la dirección de cualquier profesional. Es el documento que contiene y determina las cláusulas y condiciones con que se ejecutarán los diversos trabajos y que deberán ser observados por los contratistas durante la ejecución de la obra y a su vez servirán para determinar el costo de la misma.

En la Res.CAPSF-DSP N° 407/2009, como «DEFINICION DE TAREAS PROFESIONALES», se estableció para el «**PROYECTO**», diferentes requerimientos: Planos generales y memoria descriptiva; Planos de construcción y planillas de especificaciones técnicas; Pliego de condiciones y cómputos métricos; Presupuesto global del proyecto y estudio de propuestas.

Luego se definió como «**TAREAS DE EJECUCION**» a los planos y dibujos no comprendidos en los generales del proyecto, en cualquier escala, referentes a la ejecución de la obra y que definen todo detalle arquitectónico y de diseño para la interpretación de la obra y que lo conforman planos de detalles para ejecución de la obra; Dirección de la obra, Conducción de obra; Administración y Representación Técnica.

La «DIRECCION DE OBRA», para el CAPSF, es la inspección de la obra de manera periódica, haciendo cumplir la fiel observancia de la documentación del proyecto y realizando la visación de los certificados emitidos correspondientes a los pagos de la obra en ejecución, incluso el ajuste y liquidación final de los mismos.

Controla la efectividad en la ejecución de la mano de obra, el diligenciamiento y elección de la mano de obra cuando se contraten rubros separados, la asistencia al Comitente en la elección de los materiales e instalaciones definitivas de calidad y diseño, y un mayor segui-

miento de los detalles de la obra para su óptimo resultado.

Para algunos profesionales, la D.O., comprende y abarca la tarea de conseguir y fiscalizar la provisión de materiales y mano de obra, realizar cotejos de precios de los distintos rubros que comprende la obra, efectuar detalles de gastos y realizar proyectos de inversión si fuese necesario.

En cambio, en la «**REPRESENTACION TECNICA**», la tarea la ejecuta el profesional que en nombre y representación de la empresa asume las responsabilidades que implica una construcción, una instalación o provisión de equipos o materiales para construcciones o industrias.

En el año 2000, se incorporó por Resolución del CAPSF, la siguiente definición:

«El profesional habilitado actúa en el carácter de Conductor Técnico cuando una empresa constructora autorizada para ejercer la industria de la construcción de edificios y/o de sus obras complementarias, lo habilita para conducir técnicamente la obra e interviniendo personalmente en su ejecución, vigilando el proceso constructivo; efectuando los replanteos conforme al trazado proyectado y aprobado; controlando la calidad y composición de los materiales; guiando la mano de obra, interviniendo en la provisión, distribución y destino del personal obrero; participando en todo lo que se refiere a la provisión de enseres, maquinarias, herramientas, etc.; cumpliendo y haciendo respetar los reglamentos de edificación; las condiciones de seguridad e higiene del personal que presta servicios en la obra, asegurando el cumplimiento de la legislación social impuesta a la industria de la edificación».

La resolución que mencionamos incorpora las tareas de:

• **TAREAS DE ASISTENCIA TÉCNICA Y ASESORIA TÉCNICA:**

Director Técnico es el profesional que actúa como asistente técnico permanente de un ente privado, en funciones directas de manera tal que califique la capacidad técnica de aquel.

La asesoría técnica corresponde a las funciones del profesional que dictamina, a pedido del comitente o por designación judicial, en cuestiones que impliquen conocimientos técnicos propios de las respectivas profesiones.

En función de árbitro le corresponde estudiar y resolver las cuestiones sometidas por las partes a su decisión, de acuerdo a las normas procesales vigentes.

• **DESARROLLO URBANÍSTICO.**

Se entiende por Desarrollo Urbanístico, la planificación mediante el proyecto parcial o sectorial de un área determinada, dentro de un conglomerado poblacional o ciudad.

• **GERENCIAMIENTO DE OBRA (Project manager):**

Esta tarea consiste en encarar la construcción de una obra bajo la tutela de un gerente de proyecto. Este profesional se encarga de la obra desde el momento en que surge la primera idea, hasta que se construye. Es la persona que durante la obra encarrila los intereses contrapuestos del proyectista, del director de obra y de la empresa constructora en beneficio del proyecto.

La RES.DSP-CAPSF N° 167/00, que reiteró la clasificación de las diferentes tareas profesionales, se refiere también al «CONSTRUCTOR»:

«El profesional es Constructor de una obra, cuando, además de ser empresario en la ejecución de la misma to-

mando a su cargo el riesgo económico de la construcción, asume la función de Conductor Técnico con todas las obligaciones y responsabilidades señaladas precedentemente y las que le son propias por el carácter de empresario. En este caso, asume la responsabilidad legal ante los poderes públicos y ante el propietario que el Código Civil, las leyes, reglamentos y ordenanzas le asignan al Constructor. Amén de la condición de matriculado habilitado, debe estar obligatoriamente inscripto en los Registros de Constructores de las municipalidades y comunas.

La citada norma, en su artículo 5, insiste en la incompatibilidad para un mismo profesional de actuar simultáneamente como Director de Obra y Conductor Técnico, por lo que deberá optar por alguna de las citadas tareas; siendo indispensable en toda construcción las funciones del Proyectista, Director de Obra y Constructor, este último o el comitente podrá designar un Conductor Técnico que en ningún caso reemplaza al Director de Obra.

Recientemente, la Municipalidad de Rosario, en una recopilación en su página «www.rosario.gov.ar», haciendo referencia al «Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario», dispone en su apartado 2.2.5. RESPONSABILIDADES, con las modificaciones de las Ordenanzas 8214/07 y 8723/10, lo siguiente:

Los distintos roles profesionales habilitados responsables de la obra y del cumplimiento de las normativas vigentes, que se exigirán en las instancias de tramitación de Permiso de Edificación/Demolición, quedan definidos de la siguiente manera:

• **Proyectista:** Es el profesional autor intelectual de la documentación técnica constituida por los elementos gráficos y escritos que definen con precisión el proyecto de 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 de Representante Técnico.

• **Demolidor:** Es la persona física o jurídica que asume las responsabilidades emergentes de la Demolición de las construcciones existentes. El Demolidor deberá ser profesional habilitado o autorizar al profesional habilitado como responsable técnico de la ejecución de la demolición. Del mismo modo, la figura del Demolidor queda afectada por los alcances administrativos especificados para el constructor. (Incorporado por Ordenanza N° 8.774/11)

• **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 o 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.

En la ejecución de obras de hasta planta baja y un piso 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 del 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.

• **Representante 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.

Cuando haya varios profesionales que intervengan en la obra, cada uno será responsable de la parte que haya firmado como autor.

La encomienda de trabajo no exige formalidad especial

En numerosas oportunidades, los arquitectos responden a consultas, elaboran croquis preliminares, anteproyectos, proyectos e incluso ejecutan la conducción técnica de una obra, sin haber documentado con el comitente, contrato alguno; ello no significa, que originado un conflicto, la inexistencia de contrato implique el desconocimiento de la tarea profesional.

Efectivamente: el Código Civil no exige formalidad especial para acreditar la existencia de la encomienda profesional, pues en tales contratos rige el principio de libertad. El artículo 974 del Código Civil y en forma coincidente el nuevo CCC, expresamente dispone que puede ser celebrado por escrito, verbalmente o incluso en forma tácita.

También es cierto que el artículo 1193 del Código Civil expresamente dispone que los contratos que tengan por objeto una cantidad mayor de \$10.000, deben hacerse por escrito y no pueden ser probados por testigos. Sin

embargo la jurisprudencia, es decir, diferentes fallos judiciales, han superado a dicho texto siempre y cuando las obras tengan comienzo de ejecución o cumplimiento de alguna prestación por quien invoca la existencia del contrato.

En algunos casos, la prueba de la existencia contractual es difícil de acreditar: Una consulta verbal, un anteproyecto y/o proyecto; éste último con todos sus planos, que entregamos al comitente sin constancia de su recepción. En otros casos, como la ejecución de una obra, el mejor testimonio o prueba es la propia edificación y la documentación que podemos aportar en caso de conflicto.

Sin perjuicio que la locación de servicios que presta un profesional es informal y en tal sentido no requiere un contrato inevitablemente, soy de la idea que el contrato colabora con la transparencia de la finalidad perseguida, evita las presunciones, los usos y costumbres que pueden ser interpretados en forma diferente por las

partes y dan, fundamentalmente, certeza al acuerdo.

EL CCC parte de un principio que todos debemos tener presente: Únicamente son formales, es decir, requieren escritura, los contratos a los cuales la ley les impone una forma determinada (artículo 1015 CCC)

La formalidad exigida para la celebración del contrato rige también para las modificaciones ulteriores que le sean introducidas, excepto que ellas versen solamente sobre estipulaciones accesorias o secundarias, o que exista disposición legal en contrario.

¿Cuales son los contratos que deben formalizarse por Escritura Pública en el nuevo CCC?

Casi todos los contratos son suscriptos en forma privada y valen como manifestación de voluntad. Sin embargo, la ley requiere para determinados contratos, que deben formalizarse por escritura pública.

Deben ser otorgados por escritura pública:

- a)** los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Quedan exceptuados los casos en que el acto es realizado mediante subasta proveniente de ejecución judicial o administrativa. A modo de ejemplo: la transferencia de dominio de un inmueble que hemos adquirido para ejecutar la obra.
- b)** los contratos que tienen por objeto derechos dudosos o litigiosos sobre inmuebles;
- c)** todos los actos que sean accesorios de otros contratos otorgados en escritura pública;
- d)** los demás contratos que, por acuerdo de partes o disposición de la ley, deben ser otorgados en escritura pública.

¿El trabajo de los arquitectos constituye locación de servicios o de obra? Presunción de onerosidad

La locación de servicios tiene lugar cuando el arquitecto se obliga a prestar un servicio y el comitente a pagarle por ese servicio un precio en dinero. La conducción técnica o la dirección de obra son claros ejemplos de ello. Existe una obligación de hacer que tiende a satisfacer necesidades del comitente y cuya prestación no implica la producción y/o materialización de un resultado.

La locación de obra también llamada, contrato de obra o contrato de empresa, tiene como elemento determinante la obligación de resultado, que asume quien se compromete a ejecutar la misma. El proyecto que implica la contratación de un resultado, ejemplifica la locación de obra.

La expresión «trabajo» que consagra el artículo 1626 del Código Civil se refiere al trabajo concretado a un resultado distinguiéndolo así de la locación de servicios.

¿El trabajo profesional se presume oneroso?

Efectivamente: El artículo 1627 del Código Civil expresamente dispone que «el que hiciere algún trabajo, o prestare algún servicio a otro, puede demandar el precio, aunque ningún precio se hubiere ajustado, siempre que tal servicio o trabajo sea de su profesión o modo de vivir...».

Son requisitos para que esta presunción legal sea aplicable:

- 1) Que los servicios comprometidos y ejecutados sean posibles y lícitos;
- 2) Que sean propios y habituales de la profesión o modo de vivir del que los prestó;
- 3) Que le hayan sido requeridos por otra persona.

La Jurisprudencia de nuestros Tribunales se ha pronunciado frente al caso de un servicio profesional no solicitado expresamente, pero aceptado por aquel a quien se

reclama el precio. El trabajo profesional ha producido un beneficio en el comitente. En tales supuestos, se ha hecho lugar al reclamo de quien prestó el servicio, fundado en el principio del enriquecimiento sin causa, es decir, de aquel comitente que se beneficia por el trabajo ajeno.

En la práctica profesional nos encontramos frente a una relación multiforme que puede dar lugar a contratos de locación de servicios o de locación de obra, o de mandato, según los casos:

- Cuando atendemos una consulta o elaboramos un proyecto, el trabajo profesional constituye una locación de obra, prometemos un resultado: el informe, la respuesta, los planos, etc.
- Cuando ejecutamos una obra, cumpliendo la función de conductor técnico de la misma, no prometemos un resultado, sino un servicio, de acuerdo a nuestra idoneidad y bajo la responsabilidad inherente a quien la ejecuta. Constituye una típica locación de servicios la dirección técnica o la dirección de obra.
- En cambio, cuando convenimos con el comitente la administración de una obra y encargamos materiales que abonamos en representación del comitente o contratamos diferentes oficios en representación y a nombre del dueño, la relación es un típico mandato, que impone la adecuada y periódica rendición de cuentas.

Sin embargo, en el actual CCC, el contrato es gratuito si las partes así lo pactan o cuando por las circunstancias del caso puede presumirse la intención de beneficiar. La última frase modifica la presunción que el código civil

venía manteniendo desde siempre: los trabajos profesionales se presumían onerosos.

La citada disposición, entre otras razones que exponemos más adelante, es uno de los factores que justifica la encomienda por escrito.

¿Quién es el comitente?

No hay duda alguna que es el propietario del terreno sobre el cual se edifica la obra.

¿Cuándo son varios propietarios indivisos?

Es importante detenerse en su título. Requerir el documento notarial que acredite la propiedad puede ser materia de sorpresa: Determinar la legitimación del condominio indiviso para firmar la encomienda tiene que ser nuestra primera preocupación. Un poder notarial de todos los demás co-propietarios autorizando la contratación del proyecto de obra o de remodelación, es un documento valioso.

¿Cuándo es un fideicomiso?

El fiduciario, en su condición de administrador, está habilitado para suscribir la encomienda.

¿En un edificio de propiedad horizontal?

Si el proyecto es impulsado por el consorcio, sus administradores, generalmente están habilitados para comprometer al consorcio. Es indispensable requerir el Reglamento de Copropiedad y verificar el régimen de mayorías que el respectivo reglamento determina para la contratación de una encomienda profesional.

Es importante que el profesional encomendado verifique si el Administrador ha cumplido con el procedimiento de la convocatoria de la correspondiente Asamblea, si en el temario del «Orden del día» se ha establecido e individualizado el proyecto y la facultad para nombrar al profesional responsable de su ejecución y si se ha establecido alguna limitación en materia presupuestaria.

Si el proyecto encomendado es iniciativa de un copropietario sin intervención del consorcio ni del administrador, lo primero que debemos verificar es si la tarea profesional afecta espacios propios y/o comunes de uso

exclusivo del comitente o común de uso común del edificio.

En el primer caso, cuando la obra de remodelación reconoce como límite los espacios propios de la unidad de su comitente, el profesional deberá definir si requiere «aviso de obra» o «permiso de edificación» a la autoridad municipal. Asimismo, deberá pautar con el Administrador los horarios y criterios de convivencia consorcial tomando en cuenta los principios establecidos en el correspondiente reglamento o, en su caso, de uso común.

En los casos que afecten espacios comunes de uso exclusivo (Ejemplo: balcón), es imprescindible contar con la autorización del consorcio y su aprobación con las mayorías reglamentarias. Debe tenerse presente que cualquier afectación en mayor o menor superficie de los espacios comunes de uso exclusivo afectan al Reglamento de Edificación y el correspondiente porcentaje de expensas de cada unidad.

Cuando la encomienda interfiere en espacios comunes de uso común y el comitente no es el consorcio, es imprescindible verificar las correspondientes autorizaciones bajo apercibimiento de que la obra ejecutada podría ser demolida.

Una cuestión no menos importante que se repite en los ámbitos judiciales es la decisión unilateral del propietario, sin autorización del consorcio, de cerrar su balcón, colocar vallado de protección por la existencia de menores, la incorporación de un toldo o la ampliación de su superficie exclusiva a costa de un espacio común de uso exclusivo. Lo mismo se reitera en los «porch» de ingresos. Dichas obras afectan la «estética» del edificio en su conjunto y provoca intervenciones judiciales donde el arquitecto o el ingeniero quedan expuestos.

¿Si el comitente es inquilino?

Se debe requerir la conformidad del propietario. Es inevitable e imprescindible. Usualmente se visualiza en locales comerciales.

¿Aviso de obra o permiso de edificación?

S

e deberá solicitar permiso de obra para construir nuevos edificios y asimismo:

- Ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido.
- Cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal.
- Cambiar y ejecutar revoque de fachada principal.
- Elevar muros.
- Cambiar o modificar estructuras de techos.
- Desmontar y excavar terrenos.
- Efectuar demoliciones. En los casos de demolición total o parcial de teatros o cines-teatros el propietario del predio tendrá obligación de construir en el nuevo edificio una sala teatral o cine-teatral de características semejantes a la sala demolida, entendiéndose como semejante respetar

hasta un 10% menos el número total de butacas, igual superficie del escenario y camarines, otorgándole al propietario la posibilidad de dividir esa totalidad en distintas salas de menor tamaño a construirse en ese mismo predio.

- El plazo para cumplir esta obligación será de 365 días corridos a partir de la fecha en que se le conceda la autorización para demoler, y podrá ser prorrogado por igual período, en caso de obras de gran complejidad, por resolución conjunta del Ministerio de Cultura y de Desarrollo Urbano de la Ciudad.
- En caso de venta o alquiler de la parcela una vez demolido el edificio preexistente la obligación recaerá en el nuevo propietario o locatario.
- Efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, de inflamables y sanitarias, y ampliar, refaccionar o transformar las existentes,
- Abrir vías públicas, mensurar predios y modificar

el estado parcelario; Construir, ampliar o refaccionar playas de estacionamiento.

Originariamente se requirió por la Municipalidad de Rosario en jurisdicción de municipio, el que fuera ratificado por Decreto 1453 de Julio de 2008. Posteriormente, la Ley 4104 lo hizo extensivo a toda la provincia.

Trabajos que requieren aviso de obra:

- Modificar el cordón del pavimento;
- Limpiar o pintar fachadas principales;
- Abrir, cerrar o modificar vanos en paredes que no sean de fachada principal;
- Revocar o cambiar el revoque en cercas al frente;
- Ejecutar solados;
- Ejecutar o cambiar revestimientos, revoques exteriores o trabajos similares;
- Cambiar el material de cubierta de techos;
- Ejecutar cielorrasos;
- Terraplenar y rellenar terrenos;
- Ejecutar modificaciones de poca importancia en las instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables;
- Instalar vitrinas y toldos sobre la fachada en la vía pública;
- Ejecutar trabajos que no requieren permiso cuya realización demande una valla provisoria para ocupar la acera con materiales.

El comienzo de la encomienda



¿Cuándo comienza?

Cuando existe contrato escrito, el propio documento lo consigna. Si la inexistencia genera dudas serán necesarios diferentes medios de prueba que acrediten una presunción cierta sobre el verdadero comienzo de la tarea encomendada.

Posiblemente la dificultad no está tanto en el comienzo de la tarea sino en su finalización dado que a partir de esta última comienzan a perfilarse los plazos de caducidad y prescripción en materia de vicios aparentes y ocultos.

Es relevante fijar el plazo de obra, sobre todo en la conducción técnica. He observado que los profesionales acostumbran a establecer un plazo acotado de seis meses, un año, etc. Sin embargo, la obra se extiende mucho más allá de aquel plazo y no modifican el contrato originario. El comitente muchas veces se vale de esa consigna para señalar y justificar la omisión de su pago por el hecho de que el profesional no cumplió con

los plazos previstos, y la entrega de la obra con el correspondiente certificado de final de obra.

Instalar un plazo, ampliarlo en función del avance de obra y como consecuencia de las dificultades de la naturaleza, es signo de responsabilidad. Es imprescindible adoptar un criterio amplio más que acotado, consiguando que de concluirse antes del tiempo fijado de común acuerdo, le será notificado en forma fehaciente al comitente.

Una obra normalmente se retrasa, ora por el régimen de lluvia, ora por la escasez de materiales, ora por conflictos laborales, ora por los oficios, ora por decisión del comitente invocando dificultades financieras, etc.

En reflexiones que transcribimos más adelante, resaltamos la necesidad que toda suspensión o paralización de obra se documente por acta atento a la cantidad de consecuencias que genera mantener una obra sin final y bajo el cuidado del C.T.

Otro de los factores importantes a consignar en un

documento, es la periodicidad con la que vamos a visitar, supervisar o participar en la obra mientras se ejecute. La dirección de obra o la conducción técnica no requiere obligatoriamente la supervisión diaria. La legislación al respecto no lo determina, excepto que la función se cumpla en relación de dependencia o bajo un contrato que establezca expresamente esa condición. En el ejercicio de la profesión liberal, el arquitecto se limita a trazar directivas al capataz y su asistencia al obraje puede estar establecido. A mi juicio es aconsejable consensuar una periodicidad razonable (tres veces a la semana) y utilizar el «Libro de Obra» como una herramienta de notificaciones válida entre director de obra, conductor técnico, capataz, oficios, etc.

La eximición de aportes

El artículo 13 de la Ley Provincial N° 4114, dispone: «En casos especiales y a pedido de las partes interesadas, podrá el Consejo (Debe leerse Colegio), eximir el cumplimiento de las exigencias establecidas en el art.2 y 6 de la presente ley.

¿A qué aportes se refiere?

¿Qué son «casos especiales»?

Los aportes, por supuesto, son los que legalmente impone el Colegio y la Caja.

Los casos especiales deben ser interpretados en consonancia con aquellos derechos fundamentales como la salud poblacional, la vivienda, la seguridad pública, el bienestar de una comunidad. Los Colegios Profesionales, de esta manera, facilitan y colaboran a consagrar y consolidar los derechos tutelados en la Constitución Nacional.

Existen antecedentes vinculados a la ejecución de obras en escuelas públicas, dispensarios, bibliotecas ve-

cinales en las que se ha eximido de aportes al profesional involucrado. Se ha negado esa condición, a la construcción de supermercados, universidades privadas, fundaciones civiles.

Sobre obra repetida (Art. 55, Ley 4.114)

El artículo 55 de la Ley 4114 dispone: «El pago de los honorarios da derecho al comitente a ejecutar la obra una sola vez; para poder repetirla, deberá satisfacer los honorarios nuevamente, con el 50% de la escala sobre los trabajos preliminares y con el 100% sobre los trabajos de ejecución...».

¿Cual es la interpretación que se impone?

En primer lugar, el artículo citado está comprendido dentro del Capítulo «Arancel Profesional», Título V «Proyectos Completos de Obras de Arquitectura e Ingeniería», de tal forma que, cuando el citado artículo refiere a los honorarios a cargo del comitente, debe interpretarse que son trabajos preliminares y/o ejecución, en los términos del artículo 48 de esa ley.

En segundo lugar, dispone que el pago de los honorarios da derecho al comitente a ejecutar la obra una sola vez.

En tercer lugar, precisa «...para poder repetirla...».

Lo expuesto me permite concluir que la norma sugiere un proyecto en los términos del artículo 48 que se repite. Ello involucra, insisto, anteproyectos, proyectos, planos generales de construcción y planillas, pliegos de condiciones, cómputos métricos, presupuesto global del proyecto, estudio de propuestas, todos los cuales se repiten.

De no ser así, no es de aplicación el art.55.

En diferentes oportunidades, en requerimientos impulsados por matriculados, el Colegio de Arquitectos tuvo que resolver sobre la aplicabilidad o no del artículo 55. Al respecto, se ha rechazado la pretensión en proyectos de viviendas colectivas que conforman un solo proyecto urbano, con planos generales, de construcción y planillas, presupuesto global, estudio de propuestas, pliego de condiciones etc... Por el contrario, se ha interpretado que las disposiciones de la mencionada norma sólo están reservadas cuando el mismo proyecto se re-

pite exactamente igual en algún otro punto geográfico de la provincia y/o ante los proyectos y construcciones de viviendas prefabricadas.

El cartel de obra

El Reglamento de Edificación por imperio de la Ordenanza 7420/02 y 8247/08, ha establecido la obligación de colocar letrero frente a una obra, previo «permiso de edificación», que contenga:

- El nombre, diploma o título, matrícula y domicilio de profesionales y empresas, éstas con sus respectivos representantes técnicos, que intervengan con su firma en el expediente de permiso.
- El número de Expedientes de Edificación y la fecha de concesión del Permiso.
- Los datos catastrales.
- Los indicadores urbanísticos (distrito urbano, índices edilicios y alturas máximas y mínimas).
- La superficie del terreno.
- Las superficies máximas y mínimas edificables.
- La superficie computable para índice.
- El uso previsto.
- El nombre, título, matrícula y domicilio del/los profesionales RESPONSABLES DE HIGIENE Y SE-

GURIDAD, que intervenga/n con su firma en el expediente... (Incorporado por Ord. N° 8.247/08)

- Nombre y domicilio de la Aseguradora de Riesgo del Trabajo en el cual se encuentran asegurados los trabajadores que trabajen permanente o transitoriamente en la obra (Incorporado por Ord. N° 8.247/08).

El letrero exigido al frente de una obra puede contener el nombre de los asesores técnicos que intervengan con su firma en el expediente de permiso.

El letrero al frente de una obra no debe contener abreviaturas, inscripciones, iniciales o siglas ambiguas, nombre de personas sin especificación de función alguna o que se abroguen diplomas o títulos profesionales no inscriptos en las matrículas, ni leyendas que a juicio de la Dirección, se preste a confusión.

En tales casos, se intimará la inmediata corrección de la leyenda impugnada, bajo apercibimiento de efec-

tuarse por administración a costa de los profesionales que intervengan en el expediente de edificación.

Modelo de encomiendas

I- MODELO DE ENCOMIENDA DE TRABAJO DE PROYECTO

En la ciudad de Rosario, a los dos días del mes de Enero de dos mil trece, entre los señores CIRILO SIERRA, con domicilio real en calle de las Azcuénagas 9900, de esta ciudad, quien acredita su identidad con DNI N° 01.222.555, en adelante «EL COMITENTE», por una parte y el Arquitecto RODOLFO KAHESAR, DNI N° 08.610.020, Matricula CAPSF 000/00, con domicilio profesional en calle Córdoba 1455, Piso 1, Depto 1, de esta ciudad, en adelante «EL PROFESIONAL», por la otra, convienen en celebrar el presente contrato que constituye una declaración de voluntad común destinada a reglar sus derechos, los que sujetan en un todo de conformidad con las disposiciones que aquí se transcriben.

PRIMERA:

OBJETO DEL CONTRATO: EL COMITENTE encomienda a El Profesional, y éste acepta, hacerse cargo de las tareas de: PROYECTO COMPLETO de la futura obra: (marcar con una x)

- NUEVA
- AMPLIACION
- REFACCION
- DEMOLICION

UBICACION INMUEBLE:

Calle: N°
Ciudad Provincia
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DOMINIO: Tomo Folio..... N° Depto
PARTIDA INMOBILIARIA
N° Padrón Municipal
Sección Manzana Parcela
Distrito Zona
El futuro edificio se destinará a:

SEGUNDA:

HONORARIOS: EL honorario a percibir por EL PROFESIONAL se conviene en la suma de:
pesos(en letras); \$ (en números).
El valor precedente no incluye el Impuesto al Valor Agregado. Dicho impuesto, en caso de que corresponda su aplicación, será añadido por EL PROFESIONAL en cada factura.
Dicho Honorario está basado en los valores de monto de obra y formas de cálculo que el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe tiene establecido para la determinación de los aportes correspondientes a esta institución y a la Caja de Previsión Social de los Profesionales de la Ingeniería de la Provincia de Santa Fe, sumado a criterios y pautas consensuadas entre las partes y que en el marco de la desregulación, han tenido en cuenta, tales como la idoneidad, antecedentes y experiencia del profesional e incluyen únicamente las tareas que se encuentran detalladas en la Orden de Trabajo precedente.

TERCERA:

FORMA DE PAGO: El comitente abonará a EL PROFESIONAL sus honorarios conforme a la siguiente forma de pago particularizada:
En caso de no especificarse una forma de pago particularizada EL COMITENTE abonará a EL PROFESIONAL los honorarios correspondientes a la segunda cláusula de la siguiente forma: Un pago a cuenta de honorarios a la firma del presente contrato, cuyo valor corresponderá como mínimo a la suma de los aportes mencionados en la cláusula segunda, los gastos por tramitación, y un 50% (cincuenta por ciento) del monto convenido, del que este contrato es suficiente recibo. El saldo a la entrega del proyecto.
Otro:

CUARTA:

RESCISIÓN DEL CONTRATO: Cuando una o más partes estén constituidas por más de una persona, el fallecimiento o impedimento legal que pudiere sobrevenir a alguna de ellas, no será motivo de rescisión para con las restantes. Cualquiera de las partes podrá rescindir el presente contrato si la otra parte no cumpliera con las obligaciones pactadas, una vez que tal cumplimiento haya sido requerido fehacientemente, y no satisfecho dentro de los 10 (diez) días corridos de su comunicación. La rescisión injustificada del contrato por una de las partes, facultará a la otra a reclamar daños y perjuicios, así como los demás derechos que las leyes le reconozcan. EL COMITENTE tendrá derecho a desistir de la encomienda, objeto del presente contrato, por su sola voluntad, aún cuando no haya tenido principio de ejecución, abonando a EL PROFESIONAL las indemnizaciones que las leyes les acuerdan, además del contrato. EL PROFESIONAL podrá rescindir el contrato, si EL COMITENTE no abona los honorarios con un plazo máximo de 10 (diez) días corridos a partir de la presentación de la liquidación o certificado correspondiente.

QUINTA:

INCUMPLIMIENTO DEL COMITENTE: En caso de incumplimiento a lo pactado en el presente contrato, por parte de EL COMITENTE, dentro de los plazos y modalidades convenidas, EL PROFESIONAL, tendrá derecho, sin necesidad de interpelación o notificación alguna a exigir su cobro, considerándose el saldo total existente como plazo vencido. En este supuesto, EL PROFESIONAL, tendrá derecho a recibir un interés punitivo que las partes convienen en: mensual y hasta el momento de su efectivo pago.

SEXTA:

INCUMPLIMIENTO DEL PROFESIONAL: En caso de incumplimiento de EL PROFESIONAL, EL COMITENTE sin perjuicio de los derechos que le asisten de denunciar la conducta ante el Tribunal de Ética, deberá intimar en forma fehaciente el incumplimiento de las obligaciones pactadas que no han sido cumplidas en tiempo y en forma por EL PROFESIONAL y mientras dura el incumplimiento podrá retener los montos adeudados.

SEPTIMA:

APORTES: Con la percepción de los honorarios, EL PROFESIONAL deberá efectuar los aportes que le imponga la legislación vigente.

OCTAVA:

JURISDICCION Y COMPETENCIA: A efectos de toda cuestión emergente del presente contrato, ambas partes se someten a los Tribunales ordinarios de la Ciudad de

renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción.

NOVENA:

DE LA ENTREGA DE LA ENCOMIENDA: En oportunidad de hacerse efectiva la entrega del objeto de la encomienda, se suscribirá un acta en la que se consignará la conformidad de EL COMITENTE. A partir de esa fecha, EL PROFESIONAL se desobliga de los vicios aparentes, quedando obligado por los vicios ocultos durante el plazo de prescripción que establece el Código Civil.

DECIMA:

Forma parte del contrato, el ANEXO que se adjunta al presente y que obliga a las partes de la misma manera

DECIMA PRIMERA:

CLAUSULAS ADICIONALES / CONDICIONES ESPECIALES / OBSERVACIONES

.....
.....
.....
.....

DECIMO SEGUNDA:

CONFORMIDAD: En prueba de conformidad, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, conjuntamente con el ANEXO, en el lugar y fecha indicado con anterioridad, uno de los cuales se presentará ante el Colegio de Distrito a los efectos que correspondan.

.....
FIRMA DEL COMITENTE

.....
FIRMA DEL PROFESIONAL

ANEXO

1. GASTOS A CARGO DE EL PROFESIONAL:

Dentro de los honorarios convenidos están incluidos los gastos correspondientes a los honorarios y sueldos de profesionales, técnicos y empleados que intervengan en las tareas correspondientes a la ENCOMIENDA DE PROYECTO y tramitación de la presente encomienda.

2. GASTOS A CARGO DE EL COMITENTE:

Cuando por razones propias de la complejidad de la obra, del terreno, o de la tecnología a emplear, se requiera la ejecución de estudios especiales, mediciones, o amojonamiento del terreno, problemas de medianería, indeterminación en la forma de trabajo de la estructura resistente existente, personal adicional en obra, o realizar tareas que no hubieran sido detalladas en la orden de trabajo, los gastos y honorarios que puedan generar, serán abonados por EL COMITENTE.

3. DOCUMENTACION CONTRACTUAL:

Formarán parte del presente contrato: los documentos gráficos escritos, resultado de las tareas realizadas por EL PROFESIONAL, modificaciones que hayan acordado las partes sobre la encomienda originaria, así como sus ampliaciones, comunicaciones escritas entre las partes del presente contrato; todas las certificaciones, facturaciones, y comprobantes de gastos de obra (si correspondiere), etc. Las modificaciones que puedan pactarse con posterioridad a la firma del presente contrato, sólo serán válidas si se expresan por escrito en un documento complementario, las que formarán parte del presente convenio.

4. PROPIEDAD INTELECTUAL DEL PROYECTO:

La documentación gráfica y escrita generada con motivo de la encomienda, es propiedad exclusiva de EL PROFESIONAL, sea que la obra para la cual fue realizada se construya o no. EL COMITENTE, aún cuando haya recibido y abonado la totalidad o parte de la documentación del proyecto, sólo tiene derecho al uso de la misma, para la obra objeto del presente contrato, no pudiendo servirse de ella para adaptarla a otro proyecto, o ejecutar otra obra, o enajenarla a tales fines, salvo convenio suscripto con EL PROFESIONAL. EL COMITENTE, además no podrá exigir la entrega de los originales de la mencionada documentación, debiendo EL PROFESIONAL proporcionarle la cantidad de juegos de copias estipulada en las cláusulas cuarta y quinta.

5. MEDIACION PREVIA:

Las partes dejan establecido que, previo a cualquier instancia judicial sobre obligaciones incumplidas por las mismas o por cuestiones interpretativas que surjan sobre las cláusulas pactadas en el presente, se obligan a solicitar al Colegio de Arquitectos con jurisdicción en el Distrito de la obra motivo de la encomienda, su MEDIACION. A tal efecto, cualquiera de las partes deberá presentar ante dicho Colegio de Distrito, la solicitud de la mediación con a) Copia certificada de la encomienda de trabajo. b) una descripción de los hechos que provocaron el conflicto. c) la prueba documental que fundamente sus dichos. El Colegio de Distrito se obliga a citar a la otra parte y procurar mediar de conformidad con los principios de la MEDIACION, designando en esa oportunidad al mediador. Fracasada la mediación, las partes podrán someter sus conflictos ante el Tribunal Judicial.

6. JURISDICCION Y COMPETENCIA:

A efectos de toda cuestión emergente del presente contrato, ambas partes se someten a los Tribunales ordinarios de la Ciudad de blanco renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción.

7. SELLADO DE LEY:

Si por imperio de la legislación vigente al momento de la suscripción de la encomienda, fuera menester abonar tasas o contribuciones por la misma, los gastos estarán a cargo de EL COMITENTE y EL PROFESIONAL por partes iguales.

8. CAMBIO DE DOMICILIO:

Las partes se obligan a notificar en forma fehaciente, cualquier cambio de domicilio que los mismos efectuaren, modificando el consignado en el presente, el que comenzará a regir a partir de la recepción de la citada notificación.

9. DEBERES CON EL COMITENTE:

EL PROFESIONAL se obliga a mantener la debida reserva profesional por los trabajos encomendados por EL COMITENTE y respetar el secreto profesional, salvo obligación legal en contrario. Asimismo, se obliga a advertir al comitente de todo error, defecto u omisión proyectado o ejecutado por terceras personas contratadas directamente por EL COMITENTE.

10. DE LOS HECHOS FORTUITOS Y LA FUERZA MAYOR:

Las partes convienen expresamente que no son recíprocamente responsables por los hechos fortuitos y de fuerza mayor producidos en la obra durante la ejecución de la encomienda. Todo criterio interpretativo sobre el alcance de los hechos fortuitos y fuerza mayor serán materia de mediación.

11. DEL DERECHO DE RETENCION:

EL PROFESIONAL podrá ejercer el derecho de retención que tutela el art. 3939 y siguiente del Código Civil frente a las obligaciones de pago pendientes de EL COMITENTE. Podrá cesar dicho derecho contra la sustitución de una garantía suficiente a satisfacción de EL PROFESIONAL.

II. ENCOMIENDA DE TRABAJO SOBRE CONDUCCIÓN TÉCNICA

En la ciudad de Rosario, a los dos días del mes de Enero de dos mil trece, entre los señores CIRILO SIERRA, con domicilio real en calle de las Azcuénagas 9900, de esta ciudad, quien acredita su identidad con DNI N° 01.222.555, en adelante «EL COMITENTE», por una parte y el Arquitecto RODOLFO KAHSAR, DNI N° 08.610.020, Matricula CAPSF 000/00, con domicilio profesional en calle Córdoba 1455, Piso 1, Depto 1, de esta ciudad, a en adelante «EL PROFESIONAL», por la otra, convienen en celebrar el presente contrato que constituye una declaración de voluntad común destinada a reglar sus derechos, los que sujetan en un todo de conformidad con las disposiciones que aquí se transcriben.

PRIMERA:

OBJETO DEL CONTRATO: EL COMITENTE encomienda a El Profesional, y éste acepta, hacerse cargo de las tareas de la CONDUCCION TECNICA de la futura obra: (marcar con una x)

- NUEVA
- AMPLIACION
- REFACCION
- DEMOLICION

UBICACION INMUEBLE:

Calle: N°

Ciudad Provincia

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DOMINIO: Tomo Folio..... N° Depto

PARTIDA INMOBILIARIA

Nº Padrón Municipal
Sección Manzana Parcela
Distrito Zona
El futuro edificio se destinará a:

SEGUNDA:

HONORARIOS: EL honorario a percibir por EL PROFESIONAL se conviene en la suma de:

pesos(en letras); \$ (en números).
El valor precedente no incluye el Impuesto al Valor Agregado. Dicho impuesto, en caso de que corresponda su aplicación, será añadido por EL PROFESIONAL en cada factura.

Dicho Honorario está basado en los valores de monto de obra y formas de cálculo que el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa fe tiene establecido para la determinación de los aportes correspondientes a esta institución y a la Caja de Previsión Social de los Profesionales de la Ingeniería de la Provincia de Santa Fe, y en la idoneidad, experiencia y antecedentes del profesional e incluyen únicamente las tareas que se encuentran detalladas en la Orden de Trabajo precedente. Dicho monto de Obra es presuntivo únicamente a los efectos del cálculo mencionado más arriba, por tal motivo, los aportes de honorarios que correspondan proporcionalmente a la Conducción Técnica, deberán verificarse con el presupuesto realizado sobre el proyecto definido y posteriormente actualizado sobre el valor real de la obra.

TERCERA:

FORMA DE PAGO: El comitente abonará a EL PROFESIONAL sus honorarios conforme a la siguiente forma de pago particularizada:

En caso de no especificarse una forma de pago particularizada EL COMITENTE abonará a EL PROFESIONAL los honorarios correspondientes a la segunda cláusula de la siguiente forma: Un pago a cuenta de honorarios a la firma del presente contrato, cuyo valor corresponderá como mínimo a la suma de los aportes mencionados en la cláusula segunda más los gastos por tramitación, del que este contrato es suficiente recibo. Los honorarios por Conducción Técnica serán abonados por EL COMITENTE a EL PROFESIONAL conforme a la forma de certificación de la obra, en forma proporcional a los montos y porcentajes de cada uno de los certificados de obra ejecutada. Las deducciones por fondo de reparos, recargos o multas no serán tenidas en cuenta a los efectos del cálculo del monto de honorarios de EL PROFESIONAL. Todos los certificados son provisorios y el avance de los trabajos quedará sujeto a ajustes por las desviaciones que se puedan detectar, hasta la emisión del certificado

final de obra. Los honorarios deberán ser pagados en un plazo máximo de 10 (diez) días corridos a contar de la fecha de presentación de la correspondiente liquidación; caso contrario si EL COMITENTE posterga dicho plazo sin justificación fehaciente, incurrirá en mora devengando intereses calculados a la tasa promedio aplicada por los Bancos de plaza en los créditos con documentos descontados.

Otro:
.....

CUARTA:

RESCISIÓN DEL CONTRATO: Cuando una o más partes estén constituídas por más de una persona, el fallecimiento o impedimento legal que pudiere sobrevenir a alguna de ellas, no será motivo de rescisión para con las restantes. Cualquiera de las partes podrá rescindir el presente contrato si la otra parte no cumpliera con las obligaciones pactadas, una vez que tal cumplimiento haya sido requerido fehacientemente, y no satisfecho dentro de los 10 (diez) días corridos de su comunicación. La rescisión injustificada del contrato por una de las partes, facultará a la otra a reclamar daños y perjuicios, así como los demás derechos que las leyes le reconozcan. EL COMITENTE tendrá derecho a desistir de la encomienda, objeto del presente contrato, por su sola voluntad, aún cuando no haya tenido principio de ejecución, abonando a EL PROFESIONAL las indemnizaciones que las leyes les acuerdan, además del contrato. EL PROFESIONAL podrá rescindir el contrato, si EL COMITENTE no abona los honorarios con un plazo máximo de 10 (diez) días corridos a partir de la presentación de la liquidación o certificado correspondiente, o cuando por motivos ajenos a EL PROFESIONAL no tenga fecha cierta el inicio de la obra, o si EL COMITENTE contradice las directivas impartidas por EL PROFESIONAL, y a criterio de este último, dichas modificaciones pongan en riesgo la seguridad de la obra o afecten la concepción arquitectónica de la misma.

QUINTA:

INCUMPLIMIENTO DEL COMITENTE: En caso de incumplimiento a lo pactado en el presente contrato, por parte de EL COMITENTE, dentro de los plazos y modalidades convenidas, EL PROFESIONAL, tendrá derecho, sin necesidad de interpelación o notificación alguna a exigir su cobro, considerándose el saldo total existente como plazo vencido.

En este supuesto, EL PROFESIONAL, tendrá derecha recibir un interés punitivo que las partes convienen en: mensual y hasta el momento de su efectivo pago.

SEXTA:

INCUMPLIMIENTO DEL PROFESIONAL: En caso de incumplimiento de EL PROFESIONAL, EL COMITENTE sin

perjuicio de los derechos que le asisten de denunciar la conducta ante el Tribunal de Ética, deberá intimar en forma fehaciente el incumplimiento de las obligaciones pactadas que no han sido cumplidas en tiempo y en forma por EL PROFESIONAL y mientras dura el incumplimiento podrá retener los montos adeudados

SEPTIMA:

CLAUSULAS ADICIONALES / CONDICIONES ESPECIALES / OBSERVACIONES:

EL ANEXO ADJUNTO AL PRESENTE FORMA PARTE DEL CONTRATO COMO PARTE DEL MISMO Y SE SUJETAN LAS PARTES A SU CONTENIDO.

OCTAVA:

CONFORMIDAD: En prueba de conformidad, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, conjuntamente con el ANEXO, en el lugar y fecha indicado con anterioridad, uno de los cuales se presentará ante el Colegio de Distrito a los efectos que correspondan.

.....
FIRMA DEL COMITENTE

.....
FIRMA DEL/LOS PROFESIONAL/ES

ANEXO

1. GASTOS A CARGO DE EL PROFESIONAL:

Dentro de los honorarios convenidos están incluidos los gastos correspondientes a los honorarios y sueldos de profesionales, técnicos y empleados que intervengan en las tareas correspondientes a las etapas y tramitación de la presente encomienda.

2. GASTOS A CARGO DE EL COMITENTE:

Cuando por razones propias de la complejidad de la obra, del terreno, o de la tecnología a emplear, se requiera la ejecución de estudios especiales, mediciones, o amojonamiento del terreno, problemas de medianería, indeterminación en la forma de trabajo de la estructura resistente existente, personal adicional en obra, o realizar tareas que no hubieran sido detalladas en la orden de trabajo, los gastos y honorarios que puedan generar, serán abonados por EL COMITENTE.

3. DOCUMENTACION CONTRACTUAL:

Formarán parte del presente contrato: los documentos gráficos escritos, resultado de las tareas realizadas por EL PROFESIONAL, modificaciones que hayan acordado las partes sobre la encomienda originaria, así como sus ampliaciones, comunicaciones escritas entre las partes del presente contrato; todas las certificaciones, facturaciones, y comprobantes de gastos de obra (si correspondiere), etc. Las modificaciones que puedan pactarse con posterioridad a la firma del presente contrato, sólo serán válidas si se expresan por escrito en un documento complementario, las que formarán parte del presente convenio.

4. PROPIEDAD INTELECTUAL DEL PROYECTO:

La documentación gráfica y escrita generada con motivo de la encomienda, es propiedad exclusiva de EL PROFESIONAL, sea que la obra para la cual fue realizada se construya o no. EL COMITENTE, aún cuando haya recibido y abonado la totalidad o parte de la documentación del proyecto, sólo tiene derecho al uso de la misma, para la obra objeto del presente contrato, no pudiendo servirse de ella para adaptarla a otro proyecto, o ejecutar otra obra, o enajenarla a tales fines, salvo convenio suscripto con EL PROFESIONAL. EL COMITENTE, además no podrá exigir la entrega de los originales de la mencionada documentación, debiendo EL PROFESIONAL proporcionarle la cantidad de juegos de copias estipulados en las cláusulas cuarta y quinta.

5. APORTES:

Con la percepción de los honorarios, EL PROFESIONAL deberá efectuar los aportes que le imponga la legislación vigente.

6. MEDIACION PREVIA:

Las partes dejan establecido que, previo a cualquier instancia judicial sobre obligaciones incumplidas por las mismas o por cuestiones interpretativas que surjan sobre las cláusulas pactadas en el presente, se obligan a solicitar al Colegio de Arquitectos con jurisdicción en el Distrito de la obra motivo de la encomienda, su MEDIACION. A tal efecto, cualquiera de las partes deberá presentar ante dicho Colegio de Distrito, la solicitud de la mediación con a) Copia certificada de la encomienda de trabajo. b) una descripción de los hechos que provocaron el conflicto. c) la prueba documental que fundamente sus dichos. El Colegio de Distrito se obliga a citar a la otra parte y procurar mediar de conformidad con los principios de la MEDIACION, designando en esa oportunidad al mediador. Fracasada la mediación, las partes podrán someter sus conflictos ante el Tribunal Judicial.

7. JURISDICCION Y COMPETENCIA:

A efectos de toda cuestión emergente del presente contrato, ambas parte se someten a los Tribunales ordinarios de la Ciudad de renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción.

8. SELLADO DE LEY:

Si por imperio de la legislación vigente al momento de la suscripción de la encomienda, fuera menester abonar tasas o contribuciones por la misma, los gastos estarán a cargo de EL COMITENTE y EL PROFESIONAL por partes iguales.

9. CAMBIO DE DOMICILIO:

Las partes se obligan a notificar en forma fehaciente, cualquier cambio de domicilio que los mismos efectúen, modificando el consignado en el presente, el que comenzará a regir a partir de la recepción de la citada notificación.

10. DEBERES CON EL COMITENTE:

EL PROFESIONAL se obliga a mantener la debida reserva profesional por los trabajos encomendados por EL COMITENTE y respetar el secreto profesional, salvo obligación legal en contrario. Asimismo, se obliga a advertir al comitente de todo error, defecto u omisión proyectado o ejecutado por terceras personas contratadas directamente por EL COMITENTE, como así también, sobre la calidad de los materiales en obra suministrados por el

proveedor, pudiendo rechazar los mismos para el caso en que considere inconveniente su utilización. EL PROFESIONAL como Conductor Técnico es el encargado de vigilar e inspeccionar la ejecución de los trabajos controlando la fiel interpretación de la documentación por él provista. EL PROFESIONAL no está obligado a concurrir diariamente a la obra o al lugar donde se realicen los trabajos, ni está obligado a permanecer en ellos durante el tiempo normal de trabajo. A tal efecto, se obliga a suscribir con EL COMITENTE dos LIBROS DE OBRA. Un libro de ORDENES DE PEDIDO que quedará en la Obra, en el que el Contratista extenderá pedidos y observaciones de cualquier naturaleza. Dirigidas tanto a EL COMITENTE como a EL PROFESIONAL. Un libro de ORDENES DE SERVICIO, que quedará en poder de EL PROFESIONAL, en el cual éste realizará todas las indicaciones, observaciones y pedidos dirigidos tanto al Contratista como EL COMITENTE. Ambos libros serán por triplicado, foliados y serán suscriptos por las partes al inicio de la ejecución de la obra encomendada dejando constancia de lugar y fecha. Ambos libros serán válidos para ser presentados en la instancia de mediación y/o judicial. EL PROFESIONAL colocará en el frente de la obra, conforme a la legislación vigente y desde el comienzo de la ejecución, el cartel de obra, el cual EL COMITENTE se compromete a devolver dentro de las 48 horas de rescindido el contrato o dentro de los diez días corridos desde la finalización de la encomienda.

11. DE LA ENTREGA DE LA ENCOMIENDA:

En oportunidad de hacerse efectiva la entrega del objeto de la encomienda, se suscribirá un acta en la que se consignará la conformidad de EL COMITENTE. A partir de esa fecha, EL PROFESIONAL se desobliga de los vicios aparentes, quedando obligado por los vicios ocultos durante el plazo de prescripción que establece el Código Civil.

12. DE LOS HECHOS FORTUITOS Y LA FUERZA MAYOR:

Las partes convienen expresamente que no son recíprocamente responsables por los hechos fortuitos y de fuerza mayor producidos en la obra durante la ejecución de la encomienda. Todo criterio interpretativo sobre el alcance de los hechos fortuitos y fuerza mayor serán materia de mediación.

13. DEL DERECHO DE RETENCION:

EL PROFESIONAL podrá ejercer el derecho de retención que tutela el art. 3939 y siguiente del Código Civil frente a las obligaciones de pago pendientes de EL COMITENTE. Podrá cesar dicho derecho contra la sustitución de una garantía suficiente a satisfacción de EL PROFESIONAL.

III. ENCOMIENDA DE TRABAJO SOBRE DIRECCION DE OBRA

En la ciudad de Rosario, a los dos días del mes de Enero de dos mil trece, entre los señores CIRILO SIERRA, con domicilio real en calle de las Azcuénagas 9900, de esta ciudad, quien acredita su identidad con DNI N° 01.222.555, en adelante «EL COMITENTE», por una parte y el Arquitecto RODOLFO KAHSAR, DNI N° 08.610.020, Matricula CAPSF 000/00, con domicilio profesional en calle Córdoba 1455, Piso 1, Depto 1, de esta ciudad, en adelante «EL PROFESIONAL», por la otra, convienen en celebrar el presente contrato que constituye una declaración de voluntad común destinada a reglar sus derechos, los que sujetan en un todo de conformidad con las disposiciones que aquí se transcriben.

PRIMERA:

OBJETO DEL CONTRATO: EL COMITENTE encomienda a El Profesional, y éste acepta, hacerse cargo de las tareas de la DIRECCION DE OBRA de la futura obra: (marcar con una x)

- NUEVA
- AMPLIACION
- REFACCION
- DEMOLICION

UBICACION INMUEBLE:

Calle: N°

Ciudad Provincia

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DOMINIO: Tomo Folio..... N° Depto

PARTIDA INMOBILIARIA

N° Padrón Municipal

Sección Manzana Parcela

Distrito Zona

El futuro edificio se destinará a:

SEGUNDA:

HONORARIOS: EL honorario a percibir por EL PROFESIONAL se conviene en la suma de: pesos (en letras); \$... (en números).

El valor precedente no incluye el Impuesto al Valor Agregado. Dicho impuesto, en caso de que corresponda su

aplicación, será añadido por EL PROFESIONAL en cada factura.

Dicho Honorario está basado en los valores de monto de obra y formas de cálculo que el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa fe tiene establecido para la determinación de los aportes correspondientes a ésta institución y a la Caja de Previsión Social de los Profesionales de la Ingeniería de la Provincia de Santa Fe, sumado a criterios y pautas consensuadas entre las partes y que en el marco de la desregulación, han tenido en cuenta, tales como la idoneidad, antecedentes y experiencia del profesional e incluyen únicamente las tareas que se encuentran detalladas en la Orden de Trabajo precedente.

TERCERA:

FORMA DE PAGO: El comitente abonará a EL PROFESIONAL sus honorarios conforme a la siguiente forma de pago:

(En caso de no especificarse una forma de pago particularizada EL COMITENTE abonará a EL PROFESIONAL los honorarios correspondientes a la segunda cláusula de la siguiente forma: Un pago a cuenta de honorarios a la firma del presente contrato, cuyo valor corresponderá como mínimo a la suma de los aportes mencionados en la cláusula segunda, los gastos por tramitación y un cincuenta por ciento (50%) del monto convenido, del que este contrato es suficiente recibo. El pago correspondiente por DIRECCIÓN DE OBRA, se completará en el momento en que EL COMITENTE apruebe la documentación que será presentada ante el Colegio. Los honorarios deberán ser pagados en un plazo máximo de 10 (diez) días corridos a contar de la fecha de presentación de la correspondiente liquidación; caso contrario si EL COMITENTE posterga dicho plazo sin justificación fehaciente, incurrirá en mora devengando intereses calculados a la tasa promedio aplicada por los Bancos de plaza en los créditos con documentos descontados).

Otro:

CUARTA:

RESCISIÓN DEL CONTRATO: Cuando una o más partes estén constituídas por más de una persona, el fallecimiento o impedimento legal que pudiere sobrevenir a alguna de ellas, no será motivo de rescisión para con las restantes. Cualquiera de las partes podrá rescindir el presente contrato si la otra parte no cumpliera con las obligaciones pactadas, una vez que tal cumplimiento haya sido requerido fehacientemente, y no satisfecho dentro de los 10 (diez) días corridos de su comunicación. La rescisión injustificada del contrato por una de las partes, facultará a la otra a reclamar daños y perjuicios, así como los demás derechos que las leyes le reconozcan. EL COMITENTE tendrá derecho a desistir de la encomienda, objeto del presente contrato, por su sola voluntad, aún cuando no haya tenido principio de ejecución, abonando a EL PROFESIONAL las indemnizaciones que las leyes

les acuerdan, además del contrato. EL PROFESIONAL podrá rescindir el contrato, si EL COMITENTE no abona los honorarios con un plazo máximo de 10 (diez) días corridos a partir de la presentación de la liquidación o certificado correspondiente, o cuando por motivos ajenos a EL PROFESIONAL no tenga fecha cierta el inicio de la obra, o si EL COMITENTE contradice las directivas impartidas por EL PROFESIONAL, y a criterio de éste último, dichas modificaciones pongan en riesgo la seguridad de la obra o afecten la concepción arquitectónica de la misma.

QUINTA:

INCUMPLIMIENTO DEL COMITENTE: En caso de incumplimiento a lo pactado en el presente contrato, por parte de EL COMITENTE, dentro de los plazos y modalidades convenidas, EL PROFESIONAL, tendrá derecho, sin necesidad de interpelación o notificación alguna a exigir su cobro, considerándose el saldo total existente como plazo vencido.

En este supuesto, EL PROFESIONAL, tendrá derecho a recibir un interés punitivo que las partes convienen en: mensual y hasta el momento de su efectivo pago.

SEXTA:

INCUMPLIMIENTO DEL PROFESIONAL: En caso de incumplimiento de EL PROFESIONAL, EL COMITENTE sin perjuicio de los derechos que le asisten de denunciar la conducta ante el Tribunal de Ética, deberá intimar en forma fehaciente el cumplimiento de las obligaciones pactadas que no han sido cumplidas en tiempo y en forma por EL PROFESIONAL y mientras dure el incumplimiento podrá retener los montos adeudados.

SEPTIMA:

APORTES: Con la percepción de los honorarios, EL PROFESIONAL deberá efectuar los aportes que le imponga la legislación vigente.

OCTAVA:

JURISDICCION Y COMPETENCIA: A efectos de toda cuestión emergente del presente contrato, ambas partes se someten a los Tribunales ordinarios de la Ciudad de..... renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción.

NOVENA:

DE LA ENTREGA DE LA ENCOMIENDA: En oportunidad de hacerse efectiva la entrega de la obra con sus correspondientes certificados, se suscribirá un acta en la que se consignará la conformidad de EL COMITENTE.

DECIMA:

Forma parte del contrato, el ANEXO que se adjunta al presente y que obliga a las partes de la misma manera

DECIMA PRIMERA:

CLAUSULAS ADICIONALES / CONDICIONES ESPECIALES / OBSERVACIONES

.....
.....

DECIMO SEGUNDA:

CONFORMIDAD: En prueba de conformidad, se firman tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, conjuntamente con el ANEXO, en el lugar y fecha indicado con anterioridad, uno de los cuales se presentará ante el Colegio de Distrito a los efectos que correspondan.

.....
FIRMA DEL COMITENTE

.....
FIRMA DEL PROFESIONAL

ANEXO

1. GASTOS A CARGO DE EL PROFESIONAL:

Dentro de los honorarios convenidos están incluidos los gastos correspondientes a los honorarios y sueldos de profesionales, técnicos y empleados que intervengan en las tareas correspondientes a la ENCOMIENDA SOBRE DIRECCIÓN DE OBRAS y tramitación de la misma.

2. GASTOS A CARGO DE EL COMITENTE:

Cuando por razones propias de la complejidad de la obra, del terreno, o de la tecnología a emplear, se requiera la ejecución de estudios especiales, mediciones, o amojonamiento del terreno, problemas de medianería, indeterminación en la forma de trabajo de la estructura resistente existente, personal adicional en obra, o realizar tareas que no hubieran sido detalladas en la orden de trabajo, los gastos y honorarios que puedan generar, serán abonados por EL COMITENTE.

3. DOCUMENTACION CONTRACTUAL:

Formarán parte del presente contrato: los documentos gráficos escritos, resultado de las tareas realizadas por EL PROFESIONAL, modificaciones que hayan acordado las partes sobre la encomienda originaria, así como sus ampliaciones, comunicaciones escritas entre las partes del presente contrato; todas las certificaciones, facturaciones, y comprobantes de gastos de obra (si correspondiere), etc. Las modificaciones que puedan pactarse con posterioridad a la firma del presente contrato, sólo serán válidas si se expresan por escrito en un documento complementario, las que formarán parte del presente convenio.

4. MEDIACION PREVIA:

Las partes dejan establecido que, previo a cualquier instancia judicial sobre obligaciones incumplidas por las mismas o por cuestiones interpretativas que surjan sobre las cláusulas pactadas en el presente, se obligan a solicitar al Colegio de Arquitectos con jurisdicción en el Distrito de la obra motivo de la encomienda, su MEDIACION. A tal efecto, cualquiera de las partes deberá presentar ante dicho Colegio de Distrito, la solicitud de la mediación con a) Copia certificada de la encomienda de trabajo. b) una descripción de los hechos que provocaron el conflicto. c) la prueba documental que fundamente sus dichos. El Colegio de Distrito se obliga a citar a la otra parte y procurar mediar de conformidad con los principios de la MEDIACION, designando en esa oportunidad al mediador. Fracasada la mediación, las partes podrán someter sus conflictos ante el Tribunal Judicial.

5. SELLADO DE LEY:

Si por imperio de la legislación vigente al momento de la suscripción de la encomienda, fuera menester abonar tasas o contribuciones por la misma, los gastos estarán a cargo de EL COMITENTE y EL PROFESIONAL por partes iguales.

6. CAMBIO DE DOMICILIO:

Las partes se obligan a notificar en forma fehaciente, cualquier cambio de domicilio que los mismos efectúen, modificando el consignado en el presente, el que comenzará a regir a partir de la recepción de la citada notificación.

7. DEBERES CON EL COMITENTE:

EL PROFESIONAL se obliga a mantener la debida reserva profesional por los trabajos encomendados por EL COMITENTE y respetar el secreto profesional, salvo obligación legal en contrario. Asimismo, se obliga a advertir al comitente de todo error, defecto u omisión proyectado o ejecutado por terceras personas contratadas directamente por EL COMITENTE, como así también, sobre la calidad de los materiales en obra suministrados por el proveedor, pudiendo rechazar los mismos para el caso en que considere inconveniente su utilización. EL PROFESIONAL como Director de Obra es el encargado de vigilar e inspeccionar la ejecución de los trabajos controlando la fiel interpretación de la documentación por él provista. EL PROFESIONAL no está obligado a concurrir diariamente a la obra o al lugar donde se realicen los trabajos, ni está obligado a permanecer en ellos durante el tiempo normal de trabajo.

8. DE LOS HECHOS FORTUITOS Y LA FUERZA MAYOR:

Las partes convienen expresamente que no son recíprocamente responsables por los hechos fortuitos y de fuerza mayor producidos en la obra durante la ejecución de la encomienda. Todo criterio interpretativo sobre el alcance de los hechos fortuitos y fuerza mayor serán materia de mediación

9. DEL DERECHO DE RETENCION:

EL PROFESIONAL podrá ejercer el derecho de retención que tutela el art. 3939 y siguiente del Código Civil frente a las obligaciones de pago pendientes de EL COMITENTE. Podrá cesar dicho derecho contra la sustitución de una garantía suficiente a satisfacción de EL PROFESIONAL.

Los diferentes conceptos semánticos que encierran parecidas funciones.

A propósito del Director Técnico, Representante Técnico en la Obra Pública y el Director de Obra y Conductor Técnico en la obra privada.

Hace algunos años tuvimos la oportunidad de elaborar un informe a pedido de la Comisión Coordinadora de Colegios y Cajas de Previsión de los Profesionales de la Ingeniería. En esa oportunidad, solicitaban conocer si existe correspondencia entre DIRECTOR TECNICO Y REPRESENTANTE TECNICO (en la Ley de Obras Públicas N° 5188) y la CONDUCCION TECNICA.

La diferente 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, su arancelamiento y los procedimientos ante los municipios autárquicos y autónomos y han mantenido un comportamiento diferente frente a la obra pública y la privada.

Como consecuencia de la autonomía provincial, cada jurisdicción ha interpretado los alcances de la obra pública y privada en forma diferente.

En la obra pública, el comitente es la ADMINISTRA-

CIÓN PUBLICA y controla y supervisa la obra a través del INSPECTOR DE OBRA, quien se transforma en el DIRECTOR TECNICO y tiene a su cargo la supervisión de la obra que el contratista ejecuta haciendo la «medición de las respectivas certificaciones».

Simultáneamente, el CONTRATISTA, es decir, la empresa constructora, designa un REPRESENTANTE TECNICO, que representa los intereses de la empresa constructora y tiene a su cargo la responsabilidad de su 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 y extensión 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 TECNICO que no puede ser simultáneamente el DIRECTOR DE OBRA.

Es decir, que el CONDUCTOR TECNICO en la obra privada, es el REPRESENTANTE TECNICO en la obra pública; de la misma manera que el DIRECTOR DE OBRA en la obra privada es el INSPECTOR en la obra pública.

Algunas legislaciones provinciales han modificado sus primitivos criterios, procurando unificar los conceptos; de la misma manera lo están intentando los colegios profesionales ligados a la construcción. Sería importante que FADEA se aboque a esa tarea dadas que genera no pocas complicaciones interpretativas, dada las denominaciones encontradas y confusas en el derecho público, provincial y municipal.

Vamos a introducirnos en un tema que el derecho público, provincial y municipal no ha unificado y que es imprescindible delimitar:

- La resolución N° 11 y 1/2 del Ex Consejo de Ingenieros, define en su artículo 3° al CONDUCTOR TECNICO:

«El profesional habilitado actúa en el carácter de Conductor Técnico cuando habilita a una empresa constructora para ejercer la industria de la construcción de edificios y/o de sus obras complementarias y conduce técnicamente la obra interviniendo personalmente en la ejecución vigilando el proceso constructivo, efectuando los replanteos conforme al trazado proyectado y aprobado, controlando la calidad y composición de los materia-

les, guiando la mano de obra, es decir interviniendo en la provisión, distribución y destino del personal obrero; interviniendo en todo lo que se refiere a la provisión de enseres, maquinarias, herramientas, etc.; cumpliendo los reglamentos de edificación; verificando las condiciones de seguridad e higiene del personal que presta servicios en la obra; asegurando que se cumplan todas las leyes sociales aplicables a la industria de la edificación y asumiendo toda la responsabilidad legal ante los poderes públicos y ante el propietario que el Código Civil, las leyes, reglamentos y ordenanzas le asignan al Constructor».

- En cambio, la DIRECCION DE OBRA, en el artículo 5° de la resolución citada, se define en otros términos:

«El profesional habilitado actúa en el carácter de Director de Obra cuando interviene además del Proyectista y del Conductor Técnico (o Constructor), en representación del Propietario para asegurar a éste que la obra se ejecutará con todas las reglas del arte, supervisando las operaciones de materialización de la misma, dando las instrucciones necesarias para la perfecta interpretación de los planos y especificaciones del Proyecto y para llenar los claros que éstos dejan en sus indicaciones, vigilando a la vez la organización y la forma de ejecución de los trabajos de modo que ellos se ajusten a las condiciones prefijadas o a las más convenientes».

- El decreto 12.740/60 incorpora un capítulo VII al arancel sancionado por decreto 4.156/52, haciendo referencia a la C. Técnica:

«En tal supuesto, el profesional... deberá preparar los planes de trabajo, supervisar asiduamente la marcha de los mismos, confeccionar contratos y coordinar la tarea de los subcontratistas y proveedores, practicar liquidaciones definitivas, etc...».

El Ex Consejo de Ingenieros, en la Resolución N° 1389/61, define en su artículo 4°, a la C. Técnica confundiendo su rol y función con el Director de Obra:

«Se entiende por Conducción Técnica de la obra, la vigilancia técnica ejercida personalmente por el profesional durante todo el proceso constructivo, controlando la estricta interpretación de la documentación preparada por el proyectista, asegurando que la ejecución o materialización de la misma responda a todas las reglas del arte, efectuando los replanteos conforme a trazado proyectado y aprobado, controlando los cálculos de estructuras así como la calidad y composición de los materiales de la obra, y cumpliendo con las disposiciones vigentes sobre construcciones. El profesional que desempeña esta actividad es el responsable técnico de la obra, en los términos fijados por los artículos 1646 y 1647 del Código Civil. De ahí la obligatoriedad de estar inscripto, además de en la matrícula del Consejo de Ingenieros, en los registros de constructores de las municipalidades y comunas».

En la mencionada resolución, su artículo 6° establece el carácter obligatorio del proyectista y del conductor técnico frente al permiso de edificación de una obra y declara «optativa para el comitente» la dirección de obra y fija la incompatibilidad simultánea de ambas funciones en un mismo profesional, postura que se reitera y se

mantiene vigente durante todos estos años:

«Siendo indispensable en toda construcción las funciones del Proyectista y del Conductor técnico, la designación de un Director de Obra es optativa para el comitente de la misma, y en ningún caso reemplaza a aquéllas. No puede un mismo profesional actuar a la vez como Director de obra y Conductor técnico, dadas las características propias de cada una de esas funciones»

Los criterios, aunque confusos en el marco legislativo, se utilizaban indistintamente en la obra pública y en la privada. Sin embargo, como consecuencia del dictado de la Ley de Obras Públicas N° 5.188, el legislador refiere a la Conducción Técnica como Representación Técnica y a la Dirección de Obra lo identifica como Inspector de Obra.

La Ley provincial N° 10.653 de creación del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe, dispone en su artículo 24:

«Toda persona de existencia visible, o jurídica de carácter privado que se dedique a la ejecución de trabajos, sean éstos de naturaleza pública o privada, atinentes a lo determinado en esta Ley, deberá contar con un Representante Técnico que podrá ser Arquitecto, siempre que reúna los requisitos exigidos en el artículo 3, inciso a y b) del presente ordenamiento. Todo ello sin perjuicio de los derechos que para éste puedan tener los demás profesionales de la construcción. La elección será libre para el comitente, quien podrá seleccionarlo entre los distintos profesionales de la construcción».

El legislador modifica la redacción original y utiliza el término «Representante Técnico», adoptado de la legisla-

ción vigente a esa fecha, sin percibir que la finalidad de sus autores era determinar que toda obra requiere para su ejecución la obligatoriedad de contar con un Conductor Técnico, manteniendo en consecuencia la opción y la incompatibilidad simultánea con el Director de Obra, también presente en los Estatutos del Colegio de Arquitectos.

La ley mencionada se limitó a regular la profesión de la arquitectura siendo inoponible a las demás profesiones ligadas a la construcción e incluso los términos del artículo 107 disponiendo la derogación de toda norma legal, convencional o reglamentaria que se opusiere a lo establecido en la ley, no alcanzaría a las otras profesiones que se han colegiado «a posteriori», dado que éstas últimas, a la fecha de la sanción de la Ley N° 10.653, formaban parte del Consejo de Ingenieros, mantenían como vigentes las leyes 2429 y 4114 y todavía no se habían sancionado las diferentes normas que crearon los diferentes colegios de aquellas profesiones que formaron parte del Ex Consejo.

El Representante Técnico (nomenclatura de la obra pública) cumple un mandato. Su poderdante es el empresario constructor y aquél impulsa la organización del proceso constructivo de obreros, contratados, subcontratados, decodificando el lenguaje técnico en el que se encuentran expresados los pliegos, planos, órdenes de servicio, verificando la calidad de materiales y rechazándolos en caso de no ser apropiados para la ejecución

¿Existe alguna diferencia en las funciones que ejecuta el Conductor Técnico y el Representante Técnico?

No. Sencillamente se ha adoptado para la obra pública y la privada diferente nomenclatura e incluso, legisladores han confundido sus alcances y sus denominaciones al punto tal que mencionan al representante

Técnico, propio de la obra pública, en algunas leyes provinciales que se refieren a la obra privada.

De la misma manera, el Director de Obra y el Inspector cumplen parecidas tareas, al certificar los avances de obra pero también en uno y otro caso, representan al comitente y al Estado respectivamente.

¿Cuáles son los documentos necesarios para encarar un proceso de obra?

Un proceso de obra requiere una buena documentación que la respalde y en cierta forma proteja al arquitecto de una responsabilidad muy extensa. Suscintamente, una documentación ideal sería la siguiente:

1. ENCOMIENDA:

Individualiza al comitente, es decir, al responsable de abonar la encomienda; precisa la tarea profesional, el plazo para su cumplimiento y entrega, los honorarios pactados, la modalidad de pago, los compromisos que adoptan comitente y profesional frente a terceros, los documentos que van a formar parte de los anexos al contrato, tales como el libro de obra, las actas, el manual de mantenimiento.

En la encomienda también se consigna si los aportes a las cajas son a cargo del comitente o del profesional, si la contratación del personal y los oficios van a ser paudados por el comitente, si la administración de la obra es

a cargo del profesional o éste actúa en representación del comitente.

Se pueden establecer medios de resolución frente a eventuales y potenciales conflictos, como la MEDIACION y EL ARBITRAJE y ponderar en su caso el nombre del mediador, del árbitro o la oficina que actuará en esa condición.

La competencia del tribunal, el domicilio en las que las partes fijan la validez de sus notificaciones. He observado al respecto, que muchas veces el comitente fija su domicilio en la propia obra, lo que es incorrecto; de la misma manera, el profesional fija su domicilio en el denunciado como «profesional» y al mudarse omite corregir el contrato. Debe tenerse presente que en caso de litigio, el comitente/profesional se limitará a notificar al domicilio fijado en la encomienda.

2. LIBRO DE OBRA:

Tuvimos la oportunidad de referirnos a esta herramienta

hace unos momentos. Es un cuaderno que no está previsto legalmente en nuestra legislación pero muy útil. La responsabilidad de su depósito y cuidado se puede fijar en el conductor técnico, en el capataz e incluso en el propietario. En él, el responsable de la obra identifica las instrucciones al constructor, los oficios e incluso, cuando mantiene diferencia en la colocación de tal o cual artefacto, con el propietario, muchas veces reducido a una cuestión de presupuesto. En el libro de obra, se transcriben las instrucciones y los destinatarios se limitan a consignar «enterado» o «notificado».

3. ACTAS:

Son muy simples y eficaces. Documentan la suspensión o paralización de una obra por cuestiones económicas invocadas por el comitente/propietario; el avance de obra frente a una eventual resolución, renuncia o rescisión contractual. Las partes involucradas consignan en un acta, en forma clara y precisa, una especie de «instantánea» de lo que pretenden documentar.

Al finalizar una obra, es aconsejable la «recepción provisoria» de la misma. Documenta la entrega de la obra al comitente para que éste, durante un período de prueba, verifique el comportamiento de la estructura, de los servicios, del funcionamiento de la construcción. Es importante para el comitente y para el profesional dado que la recepción provisoria no implica consentir los vicios aparentes. Durante dicho período de prueba, el comitente se reserva la facultad de hacer observaciones y requerir reparaciones. En la «recepción definitiva», se documenta la entrega de la encomienda, se presume consentida la inexistencia de vicios aparentes y comienzan a correr los plazos de responsabilidad del profesional y los plazos de caducidad y prescripción para el comitente. Ambos documentos constituyen ACTAS.

4. MANUAL DE MANTENIMIENTO:

Hago una extensa referencia a una formidable herramienta que utilizan algunas pocas empresas y que sería muy útil que los arquitectos comenzaran a utilizarla en todos los casos.

Junto con la recepción definitiva de la obra, el profesional hace entrega del Manual de Mantenimiento. Funciona como la garantía de un automóvil recién adquirido en el cual la vendedora nos exige que durante el tiempo de garantía, las revisiones del vehículo se hagan en talleres autorizados por la marca; el cambio de aceite y/o los respuestos, deben ser originales y bajo esas condiciones, se declara vigente la garantía.

En la legislación argentina no podemos convenir con el comitente que exime de responsabilidad al arquitecto por los vicios aparentes, ocultos o la mala praxis. Son principios de orden público que las partes no pueden derogar; de la misma manera, la falta de cumplimiento de las pautas trazadas en el Manual de Mantenimiento no exime de responsabilidad al profesional frente a un tercero pero sí ante su comitente. Analicemos la conclusión con un ejemplo: Si el consorcio de copropietarios comitente no se administra bien y la obra entregada comienza a delatar problemas generados por la ausencia, falta o negligencia en el mantenimiento y ello motiva que el inquilino de una de las unidades, demande al propietario de la unidad locada por filtración de la humedad desde una de las paredes medianeras y éste pretenda eximirse de toda responsabilidad argumentando que son problemas de la construcción, cabe la posibilidad que sean convocados a mediación obligatoria pre judicial o al proceso judicial, el conductor técnico, el constructor y eventualmente el consorcio. La ausencia de mantenimiento y la falta de cumplimiento de expresas disposiciones contenidas en el Manual de Mantenimiento, suficiente-

mente probadas, eximen al conductor técnico y al constructor de su responsabilidad.

Debe tenerse presente que la «impermeabilización» de una medianera externa que protege de la hipotética filtración a cada una de las unidades de un edificio de propiedad horizontal en altura, tiene una vigencia de fábrica de tres años aproximadamente. Superado ese lapso de tiempo, la responsabilidad de impermeabilizar es responsabilidad del consorcio. El Manual de Mantenimiento debe consignar, por supuesto, esa regla.

5. DIFERENTES CONTRATOS CON LA MANO DE OBRA Y OFICIOS, A CARGO DEL COMITENTE:

Salvo que la administración de la obra la asuma el profesional, en las llamadas «llave en mano» o que el profesional integre una constructora que tiene personal a su cargo; en la mayoría de las situaciones en consulta, el profesional es proyectista, se obliga a ejecutar la conducción técnica y se vale de mano de obra que contrata, muchas veces, en contraposición con disposiciones legales. Existe una «cultura» al respecto.

Los aportes de la informática, las bases de datos que intercambian información y una actividad cada vez más intensa de control de la administración municipal, provincial y nacional, sumado al contralor impositivo, afortunadamente, comienzan a transformar dicha situación.

¿Como morigeramos la responsabilidad del arquitecto?

Digo morigerar, no eliminar.

El arquitecto es un profesional que proyecta y dirige una obra. Para ello se requiere la incumbencia y la habilitación que otorga la universidad. La condición y calidad de constructor no requiere el título de arquitecto.

En consecuencia no estamos analizando, al menos en este apartado, cómo se morigera la responsabilidad

de un empresario, sino la de un profesional de la arquitectura.

A mi juicio e interpretación, estableciendo en la respectiva encomienda que los contratos con la mano de obra, sus aportes laborales, el seguro, la ART, el contrato con los diferentes oficios, la provisión de materiales, el transporte, el alquiler de energía, etc., son a cargo del comitente. Es el comitente quien asume esa condición y en consecuencia se obliga frente a terceros.

Podrá decirse y me adelanto a contestar que es cierto, que el albañil o el carpintero pueden accionar solidariamente contra el comitente, el conductor técnico y el constructor; sin embargo, cualquier erogación que ello implique, contrato mediante, podemos repetir lo que hemos abonado al requirente, al comitente. Es una forma práctica de morigerar responsabilidad.

MODELOS DE ACTAS

I. ACTA DE PARALIZACION DE OBRA

En la ciudad de a los del mes de del año, entre el comitente Sr./es con domicilio constituido a todo efecto, en de la localidad de, por una parte como COMITENTE y el/los Arq./s con domicilio constituido a los efectos de la presente Acta en de la localidad de, conviene formalizar la presente Acta de Constancia sobre «Paralización y consiguiente suspensión de ejecución de la Conducción Técnica/ Dirección de Obra», efectuada en el día de la fecha en el inmueble ubicado en de esta Provincia y que fuera oportunamente ingresado ante el CAPSF por Expte. N° y ante la Municipalidad/ Comuna de bajo el N° ... Permiso de Edificación N° , y de conformidad con el siguiente compromiso que las partes se obligan a respetar:

PRIMERA:

El comitente, en virtud de razones personales, ha decidido unilateralmente la suspensión y consiguiente paralización de obra por el término de meses a partir de la fecha, renovables en forma automática, y por un período igual al establecido en el presente, y hasta tanto se notifique al profesional en forma fehaciente, la reanudación de la obra.

SEGUNDA:

El Arquitecto, en razón de la decisión unilateral adoptada, podrá efectivizar en forma provisoria ante el CAPSF y la Caja de Previsión Social de los Profesionales de la Ingeniería y dentro de los treinta días corridos a contar de la presente Acta, los Aportes que proporcionalmente correspondan de conformidad al avance de Obra; pudiendo reclamar los Honorarios que proporcionalmente tenga como acreencia en la misma proporción. En caso que comitente y profesional no se pongan de acuerdo en el porcentaje del avance de obra, el Visador Técnico del CAPSF con jurisdicción en el lugar, podrá determinarlo a pedido de cualquiera de las partes, conformando su apreciación un laudo arbitral, siendo inapelable la pauta establecida.

TERCERA:

Durante la suspensión de las obras, el comitente se obliga a la cobertura de un seguro que desobliga y deslinda al Arquitecto de cualquier tipo de responsabilidad por el mantenimiento y conservación de la obra y frente a cualquier reclamo laboral por la suspensión de la misma y/o accidentes y/o enfermedades profesionales tuteladas por la Legislación vigente que eventualmente pudiere ocurrir durante el plazo de suspensión y paralización de obra El deterioro que la obra padezca durante la suspensión no será oponible al profesional y el comitente asumirá la responsabilidad frente a terceros por todo el tiempo que consagra la ley de fondo, incluso si, como consecuencia de dicho deterioro, la prosecución de la obra generara responsabilidades para el constructor y/ o director técnico por vicio de la cosa

CUARTA:

En oportunidad de formalizarse y suscribirse la presente acta, se procederá a realizar una constatación por parte del profesional, en la que se precisará el estado del avance de obra, lo efectivamente ejecutado y las tareas pendientes. Dicho documento deberá ser firmado por ambas partes y se incorporará como anexo al presente. El profesional se podrá valer de fotografías, las cuales deben ser individualizadas y firmadas por ambas partes. Copia del anexo debe acompañarse ante la autoridad de aplicación y será documento válido para ser presentado en sede administrativa y/o judicial.

QUINTA:

Igualmente, el comitente asume las obligaciones de cumplir todas las disposiciones del Código de edificación en cuanto a cerramiento, vallado etc.

SEXTA:

Las partes se obligan a presentar copia de la presente Acta y su anexo suscripta por ambos dentro de los diez (10) días de la fecha señalada precedentemente ante la Municipalidad/ Comuna de y ante el Colegio de Distrito de la jurisdicción que corresponda la obra.

SEPTIMA:

Las partes se obligan a notificar fehacientemente el re-inicio de las obras a las autoridades de aplicación, Municipalidad o Comuna y ante el Colegio de Distrito de la jurisdicción que corresponda la obra, para ser incorporadas a los respectivos expedientes en curso.

OCTAVA:

A todo efecto, las partes declaran que frente a cualquier conflicto que pudiere surgir en la ejecución, cumplimiento y/o interpretación de la presente Acta, se obligan a someterlo a MEDIACIÓN como etapa previa y obligatoria a cualquier reclamo judicial.

NOVENA:

Las partes declaran como competentes los Tribunales Ordinarios de y fijan sus domicilios a todo efecto en los señalados precedentemente. En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación se firman cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha mencionada con anterioridad.

II. ACTA DE RECEPCION PROVISORIA

En la ciudad de, Provincia de Santa Fe, a los días del mes de de, entre el Sr., en su carácter de propietario/comitente del inmueble ubicado en quien ratifica a todos sus efectos como válido el domicilio consignado en la respectiva encomienda profesional, y el Arquitecto (Matrícula.....), proceden a suscribir la presente ACTA DE RECEPCION PROVISORIA, que documenta y acredita la formalización de la entrega de la locación de servicios encomendada, por un plazo de sesenta días contados a partir de la fecha consignada en el presente. Durante la vigencia del citado plazo, el propietario/comitente se compromete a notificar al Arquitecto todos los vicios de proyecto o construcción que en la obra eventualmente pudieran surgir; comunicación que debe ser fehaciente, en carta documento remitida al domicilio fijado por el profesional en la respectiva encomienda, dentro de las cuarenta y ocho horas (48 horas) de conocida o advertida. Dentro de las setenta y dos horas subsiguientes el profesional se obliga a constituirse en el inmueble a los efectos de proceder a su constatación y verificación del origen, quedando autorizado para ingresar en la obra y concurrir acompañado por técnicos, notarios, peritos y/o terceros. De ser necesario, el profesional elaborará un informe describiendo los vicios delatados, el probable origen de los mismos, los gastos que demanda su reparación (con un detalle presupuestario adjunto) y plazo de ejecución.

¿Cuáles son los documentos necesarios para encarar un proceso de obra?

Las partes podrán identificar por acta separada la responsabilidad del vicio verificado o, de no consensuarlo, someterlo al procedimiento de MEDIACION, ante el Colegio de Abogados de la jurisdicción correspondiente. Transcurrido dicho plazo, sin que el propietario/comitente haga observación alguna, se procederá a suscribir el ACTA DE RECEPCION DEFINITIVA, oportunidad en que deben estar cancelados todos los compromisos asumidos en la respectiva encomienda profesional, bajo apercibimiento de solicitarlo judicialmente.

III. ACTA DE RECEPCION DEFINITIVA

En la ciudad de Provincia de Santa Fe, a los ... días del mes de de entre el Sr., en su carácter de propietario/comitente del inmueble ubicado en quien ratifica a todos sus efectos como válido el domicilio consignado en la respectiva encomienda profesional, y el Arquitecto (Matrícula.....), proceden a suscribir la presente ACTA DE RECEPCION DEFINITIVA, que documenta y acredita la formalización de la entrega de la locación de servicios encomendada y el cumplimiento de las obligaciones recíprocas. Durante la vigencia del plazo provisorio de recepción no se han efectuado observaciones a lo proyectado y ejecutado y en consecuencia se documenta el cumplimiento de la entrega de lo contratado, en tiempo y forma. Las partes establecen que a partir de la fecha, comienzan a transcurrir los plazos de caducidad y prescripción que el Código Civil impone para la locación de obra y servicios y se obligan a comunicar en forma fehaciente cualquier vicio que eventualmente pudiere surgir, dentro de los cinco días hábiles de conocido el mismo. Asimismo, se acompaña como parte integrante del presente ACTA, el MANUAL DE MANTENIMIENTO DE OBRA, que las partes suscriben y que documenta su entrega, debiendo el propietario/comitente, cumplir con los deberes y obligaciones impuestos en el mismo, asumiendo plenamente los derechos que el propio documento le reconoce y las que el código de fondo disponen.

El libro de obra y el Manual de Mantenimiento

La ejecución de una obra presume un proceso que requiere un adecuado mecanismo de comunicación con todos los agentes involucrados en la misma. A la relación comitente-profesional, se le debe sumar la que se vincula con los albañiles, proveedores, oficios, inmobiliaria, inversionista, agentes bancarios, autoridad de aplicación, colegios profesionales, áreas municipales etc.

Alguna de las situaciones planteadas, tienen un adecuado reglamento y un conjunto de pautas a las que las partes se sujetan, conociendo sus efectos. Sin embargo, en la relación comitente/profesional, los mismos no saben cómo conducirse ante determinadas situaciones que surgen en obra y ello provoca no pocos conflictos que repercuten en el avance de obra.

Un instrumento adecuado para ello, lo constituye el «LIBRO DE OBRA», que no es otra cosa que un cuaderno, previamente foliado y firmado por el comitente y conjuntamente por el responsable de la dirección de la obra

y el conductor técnico, en el que se asientan todas las novedades, firmando ambos la comunicación y recepción y en la que se emiten las órdenes, pautas, materiales requeridos, omisiones efectuadas, croquis a mano alzada que traduzcan la resolución intentada de un espacio físico o modificaciones o alteraciones al proyecto original, autorizado o sugerido por las partes. Es un instrumento privado que conforma un interesante medio de comunicación y que delata el avance de obra y la transparencia de la ejecución, válido para ser presentado judicialmente, habida cuenta que constituye un documento privado firmado por las partes.

El libro de obra debe asegurarse en un determinado lugar físico al que tengan acceso el comitente y el profesional, y podrá consignarse en el mismo, el material requerido, la fecha de su remisión, el encargado de su recepción, la cantidad adquirida, las diferencias que puedan surgir en la calidad de la mercadería e incluso los presupuestos de plaza.

Frente a la incomunicación o la imposibilidad de contactarse con la fluidez que el avance de obra exige, el «libro» se transforma en una adecuada herramienta que facilita la ejecución proyectada, y evita los trastornos propios que en toda construcción se padecen, a veces, sencillamente, por la inexistencia de un medio de comunicación.

El «MANUAL DE MANTENIMIENTO» nace como reacción a la extensa responsabilidad que el Código Civil impone al proyectista, constructor y/o director de obra, por diez años.

Cuando adquirimos un automóvil, la concesionaria nos impone de un manual que debemos cumplir religiosamente a efectos de asegurar la garantía del fabricante. A tal efecto se nos compele a revisar cada 5.000 km. el vehículo, ante talleres de la marca quienes incorporarán repuestos originales. Únicamente, cumpliendo adecuadamente todas esas exigencias durante un año o aproximadamente 30.000 km., el fabricante y solidariamente la concesionaria se obligan a responder por el producto vendido.

De la misma manera, al recepcionarse la obra en forma provisoria y luego definitiva debemos elaborar un «MANUAL DE MANTENIMIENTO» de cumplimiento obligatorio para el comitente y/o consorcio y/o tercero adquirente, y en el que vamos a consignar la periodicidad de la inspección, la calidad de los materiales que deben incorporarse y la necesaria notificación en tiempo y forma al profesional, cuando surjan daños o vicios en la construcción. Únicamente, bajo esas condiciones nos impondremos de la responsabilidad emergente de la obra, habida cuenta que la falta de cuidado o mantenimiento hace excusable la responsabilidad del profesional cuando los daños o vicios no hacen a la estructura del edificio.

Interpreto que en la medida que nos acostumbremos a tener presente dentro de la ejecución de la obra un «libro» a mano y el respectivo «manual de mantenimiento» en oportunidad de la recepción, muchos de los conflictos que se suscitan en la construcción se atemperarán.

Lo expuesto es importante consignarlo en el contrato respectivo. La encomienda de trabajo debe contener la obligación de llevar el libro de obra e incluso convenir la naturaleza documental del citado instrumento. La recepción y el acta correspondiente debe acompañarse del mencionado manual como parte integrante de ella, reafirmando que todos los trabajos de supervisión y control deben efectuarse por el profesional actuante, constituyendo un eficaz medio para verificar que la obra ejecutada no se desnaturalice.

EL LIBRO DE OBRA

Constituye un documento importante de comunicación en el proceso de la construcción de la obra. Se debe consignar expresamente en la encomienda que ha sido voluntad de las partes, aceptarlo como documento fehaciente en la comunicación entre COMITENTE, DIRECTOR DE OBRA, CONDUCTOR TECNICO, RESPONSABLE EN HIGIENE Y SEGURIDAD y/o CONSTRUCTOR.

En cada uno de los contratos que vincule a los sujetos involucrados en el proceso constructivo, debería consignarse la obligación de suscribir el LIBRO DE OBRA y sujetarse a la dirección del C.Técnico.

En algunas legislaciones, se le otorga al C.T. la responsabilidad en resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el libro de «Ordenes y Asisten-

cias», las instrucciones precisas para la correcta ejecución del proyecto

Es un documento relevante cuando surgen en la obra, diferencias en los criterios del comitente y el profesional, en la forma de ejecutar una determinada tarea, en la resistencia que el conductor técnico expresa sobre la calidad de un determinado material, frente a ajustes de obra, imprevistos o si se observan deficiencias en la ejecución.

En España, el llamado «Libro de órdenes y Asistencias» fue implantado por el artículo 4 del Decreto 462/1971, que estableció su obligatoriedad para las obras de promoción privada, debiéndose reflejar en ellos todas las incidencias, órdenes y asistencias que el director técnico apreciase durante el desarrollo de la obra.

El «L.O.A», es obligatorio en la obra privada y dispone su presentación al finalizar las obras, junto con el certificado final de obra. La responsabilidad del mismo es del conductor técnico de la obra. Con la visación colegial y el permiso de edificación, el propio Colegio hace entrega de un libro que contiene todas las hojas foliadas, por triplicado y en la que se establece el número de libro, la identificación de la obra, los datos del conductor técnico, el director de obra, el constructor y el comitente propietario. En dicho libro, se consigna por parte del C.Técnico, toda la información, órdenes y criterios que hacen a la ejecución de la tarea profesional y ante la cual el constructor se notifica con un simple y lacónico «enterado».

Constituye una garantía para el Arquitecto de que cualquier modificación o decisión en obra, se ha recibido por parte del constructor, ha sido visada por el colegio y el comitente ha sido advertido. Su importancia es clave ante una posible reclamación futura, ya que, ante un juez, el libro de órdenes se constituye en prueba escrita válida.

Interpreto que para que sea efectivo, el libro de obra debe contener instrucciones claras y concisas dirigidas al constructor, a los oficios, al Director de Obra y eventualmente al comitente, aportando croquis y/o planos de detalles, si fuera necesario. El constructor, o su representante, deberá firmar el informe con un «enterado»

Dentro del deber de vigilancia que incumbe al director de Obra, se deberá comprobar que aquellas instrucciones que se han consignado en el libro, se cumplan por parte del constructor. El Libro ha de permanecer, obligatoriamente, en Obra y a disposición de los técnicos. Otra práctica habitual, sobre todo en obras de una cierta entidad, es complementar el Libro de Órdenes con las Actas que se suscriben entre las partes involucradas en un proceso constructivo.

Es importante evitar su pérdida. Ante esta situación de la que nadie está exento ¿Qué se debería hacer? Pienso que lo más adecuado sería abrir un nuevo libro consignando a su comienzo que se ha extraviado el anterior, motivo por el cual se inicia uno nuevo, en el que se deberá reseñar lo reflejado en el anterior, ya que una copia de cada una de las hojas del Libro (numeradas) debe quedar en poder del conductor técnico.

Posiblemente el legislador debería adoptar, previa consulta con los Colegios Profesionales y los municipios y comunas en nuestra provincia, la adopción para la obra privada, de un libro de obra obligatorio en la obra privada.

La responsabilidad profesional del Arquitecto

1- ANÁLISIS PREVIO A LA CONSULTA

A los efectos de analizar la responsabilidad del arquitecto, es importante en primer lugar, individualizar la tarea profesional: anteproyecto, proyecto, dirección de obra y/o la conducción técnica, ésta última vinculada a la construcción de la obra propiamente dicha.

En segundo lugar, precisar si la encomienda constituye una locación de obra o de servicios, según se haya prometido un resultado o no.

En tercer lugar, si existe encomienda de trabajo, contrato o algún documento que acredite «prima facie» las obligaciones que asumieron las partes o en su defecto, por haber omitido el documento escrito, deben vincularse situaciones de hechos que demuestren la relación sometida a análisis.

Como vemos, es necesario previo a cualquier análisis, someter los elementos de hecho o documentales que

han sido relatados o adjuntos en la consulta, al «test de prueba» que delate la respuesta a los interrogantes recién señalados.

2. LOCACIÓN DE OBRA O DE SERVICIOS

2.a. El Proyecto constituye una locación de obra:

La obligación de entregar un anteproyecto o proyecto de una tarea a ejecutar, constituye una locación de obra, dado que el profesional se obliga a entregar a su 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 a los fines de su ejecución.

Es un contrato consensual en el que el C.Civil no requiere formalidad especial alguna para acreditar la existencia de la encomienda profesional, pues en tales contratos rige el principio de libertad, que expresamente consigna que cuando no se designe forma para algún

acto jurídico, los interesados pueden usar las formas que juzgaren convenientes; de modo que puede ser celebrado por escrito, verbalmente o incluso en forma tácita, en la que el juzgador puede admitir elementos de convicción, testigos y/o presunciones.

Al respecto de esto último, es importante el contenido del art.1627 del CC vigente hasta el mes de Agosto de 2015, que dispone que «...el que hiciera algún trabajo o prestare algún servicio a otro puede demandar el precio, aunque ningún precio se hubiese ajustado siempre que tal servicio o trabajo sea de su profesión o modo de vivir...». Efectivamente: El trabajo profesional del arquitecto, en nuestra interpretación, no se presume gratuito.

La dificultad se presenta para el profesional cuando ha elaborado un anteproyecto o proyecto y a tal efecto ha consensuado la encomienda verbalmente y al tiempo de su entrega, el comitente o responsable del encargo no acepta o aprueba el trabajo elaborado, negándose a reconocer honorarios profesionales.

La Jurisprudencia de los tribunales ha reconocido que «...cuando se trata de gestiones o tratativas o no mediar la aceptación del anteproyecto o su aprobación por el comitente, igualmente sobreviene el derecho a la retribución de los honorarios devengados, acorde con las circunstancias y los hechos que hubieren ser acreditados en forma concreta y cuya ruptura configuraría un caso de responsabilidad precontractual que daría lugar a responder por el daño causado y el lucro cesante..... (CNCiv.Sala A.Octubre 25/1996 «Peralta Urquiza, Jorge c/Conindar San Luis SA» en LL 1997-E-873).

En cambio cuando estamos frente a una dirección de obra o conducción técnica, es una locación de servicios dado que no prometemos un resultado, sino ejercer con idoneidad y conforme a los principios de la arquitectura, nuestra tarea. La conducción técnica reconoce una ex-

cepción: cuando se contrata la ejecución de una obra «llave en mano».

3. DE LAS OBLIGACIONES QUE ASUMEN LAS PARTES

3.a. Del tiempo establecido ó tácitamente presumido: Si el arquitecto se obligó a hacer o prestar algún servicio, debe ejecutarlo en un tiempo propio y del modo que fue consensuado entre las partes.

Es decir, que el tiempo fijado en la encomienda debe respetarse. Frente a contingencias que demoran la obra, la suspenden, paralizan o se extiende por sucesivas ampliaciones no contempladas en el proyecto originario, se debe documentar la prórroga el plazo y consignar en lo posible en el libro de obra o a través de algún medio fehaciente. Si de otra manera lo hiciera, se tendrá por no hecho o podrá destruirse lo que fuese mal hecho.

Cuando no se ha convenido el tiempo en que debe ser concluida la obra, se presume que el empresario constructor debe concluirlo en «...el tiempo razonablemente necesario, según la calidad de la obra...». Si no existe acuerdo, el arquitecto puede exigir que el tiempo sea designado judicialmente.

3.b. Del cumplimiento personal que asume el profesional o la posibilidad de delegar funciones:

En la locación de obra, donde se promete un resultado, la relación tiene generalmente carácter «intuito personae». Existe un componente que esta dado por la calidad o jerarquía del profesional que, por ejemplo, ha asumido la elaboración del proyecto o la consulta. Pero en la locación de servicios, donde el hecho podrá ser ejecutado por otro (la supervisión de una obra, la compra de materiales, la contratación de mano de obra, suscripción de pólizas de seguro, los tramites administrativos ante el Colegio o la Municipalidad), la ley lo admite y autoriza,

dado que la cualidad personal no es un elemento distintivo y esencial de la relación contractual, a no ser que la persona obligada, reitero, hubiese sido elegida para hacerlo por su arte o cualidad personal. En este caso, el profesional no puede exonerarse del cumplimiento de la obligación ofreciendo satisfacer los perjuicios e intereses.

El temperamento del legislador ha sido que «el contrato se resuelve por fallecimiento del empresario; pero no por fallecimiento del propietario o dueño de la obra»

Por su parte, existe coincidencia que «...los herederos del empresario podrán continuar la construcción de la obra, cuando ésta no exigiese en el empresario cualidades especiales»

También puede ser resuelto el contrato, por abandono de obra o por falencia del empresario.

Una situación particular se presenta cuando se ha recepcionado la obra y surgen vicios aparentes u ocultos y el comitente pretende que las tareas sean ejecutadas por otro profesional distinto del contratado:

En materia de obligaciones «...si pudiere ser ejecutado por otro, el comitente podrá ser autorizado a ejecutarlo por cuenta del profesional, por sí o por un tercero o solicitar los perjuicios e intereses por la inejecución de la obligación.

3.c. Encomienda de cumplimiento imposible:

El propietario ha adquirido un inmueble y éste no tiene final de obra. Contrata a un profesional con el objeto de reciclar la misma, introducir algunas modificaciones importantes y simultáneamente, regularizarla ante la Municipalidad.

El arquitecto expone ante la autoridad de aplicación, que el anterior propietario no ha cumplido con las pautas del reglamento de edificación y se ha excedido en la can-

dad de metros cuadrados construidos en la zona.

Todo ello implica que la encomienda asumida mantiene vicios que hacen imposible su concreción. En ese caso, si la obligación asumida o consensuada resultare imposible sin culpa del profesional o del comitente, la encomienda queda extinguida para ambas partes y se debe devolver lo que por razón de ella se hubiere recibido. Al respecto, es importante analizar el nuevo CCC, que desarrollamos más adelante.

Si la obligación fuere de no hacer y la omisión del hecho resultare imposible sin culpa del profesional, o si éste hubiese sido obligado a ejecutarlo, la obligación se extingue igualmente a lo señalado precedentemente.

Si la imposibilidad fuere por culpa del profesional, estará obligado a satisfacer al acreedor los perjuicios e intereses.

3.d. De la obligación de ejecutar la encomienda:

Si el arquitecto no quisiere o no pudiere ejecutar la tarea encomendada, el comitente puede exigirle la ejecución forzada, a no ser que fuese necesaria violencia contra la persona de aquel. En éste último caso, el comitente podrá pedir perjuicios e intereses.

A veces, el profesional cuando actúa como director de obra y no es el autor del proyecto o el conductor técnico o constructor durante la ejecución, distorsionan, tergiversan o sencillamente modifican el mencionado proyecto sin autorización del dueño de la obra. En esos casos, el comitente, tendrá derecho a exigir que se destruya lo que se hubiese hecho o que se le autorice a destruirlo a costa del responsable del daño, reitero, si el hecho fuere ejecutado por culpa del profesional.

Expresamente el art.1633 bis del CC. Dispone que « el empresario no podrá variar el proyecto de la obra sin permiso por escrito del dueño (y nosotros agregamos,

sin autorización del autor del proyecto); pero si el cumplimiento del contrato exigiera esas alteraciones y ellas no pudieren preverse al tiempo en que se concertó, deberá comunicarlo inmediatamente al propietario, expresando la modificación que importe sobre el precio fijado. A falta de acuerdo, deberá resolverlo el juez. Los extremos del citado texto han sido modificados por el nuevo CCC, que analizamos más adelante

Si no fuere posible destruir lo que se hubiese hecho, el comitente/propietario, tendrá derecho a pedir los perjuicios e intereses que le trajeren la ejecución del hecho.

4. SOBRE EL DAÑO

Habrà daño siempre que se causare a otro algún perjuicio susceptible de apreciación pecuniaria o directamente en las cosas de su dominio o posesión o indirectamente por el mal hecho a su persona o a sus derechos o facultades.

El daño comprende no solamente el perjuicio efectivamente sufrido, sino también la ganancia de que fue privado el damnificado por el acto ilícito.

Los daños e intereses constituye el valor de la pérdida que haya sufrido y el de la utilidad que haya dejado de percibir el acreedor de la obligación por la inejecución de ésta a debido tiempo.

En el resarcimiento de los daños e intereses solo se comprenden los que fueren consecuencia inmediata y necesaria de la falta de cumplimiento de la obligación. Ahora bien, si la inejecución fuese maliciosa, los daños e intereses comprenderán también las consecuencia mediata.

De cualquier manera, el ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación impuesta por la norma, no puede constituir como ilícito ningún acto.

Téngase presente que la ley no ampara el ejercicio abusivo de cualquier derecho que invoque cualquiera de las partes, entendiéndose como tal al que contraría los fines que aquella tuvo en mira al reconocerlo o al que exceda los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres, categorías que define y delimita el juez frente a la omisión contractual.

Ningún compromiso voluntariamente asumido por las partes tendrá el carácter de ilícito sino fuere expresamente prohibido por las disposiciones legales (leyes, ordenanzas, reglamentos etc.).

Los jueces al fijar las indemnizaciones por daños, podrá considerar la situación patrimonial del deudor, atenuándola si fuere equitativo; pero no será aplicable esta facultad si el daño fuere imputable a dolo del responsable.

En los casos de indemnización por responsabilidad emergente de un contrato, podrá condenar al responsable a la reparación del agravio moral que hubiere causado de acuerdo con la índole del hecho generador de la responsabilidad y circunstancias del caso.

5. DE LOS DELITOS

Partimos de un principio: Toda persona que por cualquier omisión hubiese ocasionado un perjuicio a otro, será responsable solamente cuando una disposición de la ley le impusiere la obligación de cumplir el hecho omitido.

Frente a un delito impuesto por la ley, nace para el autor responsable, la obligación de reparar el perjuicio.

De la misma manera que lo hemos analizado con respecto a los actos ilícitos, la obligación de resarcir el daño comprende además de la indemnización de pérdidas e intereses, la reparación del agravio moral ocasionado a la víctima.

La obligación de reparación no solamente alcanza a quien se ha perjudicado directamente sino respecto de toda persona que por él hubiese sufrido aunque sea de una manera indirecta y son solidariamente responsables todos los que han participado como autores, cómplices o consejeros.

El resarcimiento consistirá principalmente en la reposición de las cosas a su estado anterior, excepto si fuera imposible en cuyo caso la indemnización se fijará en dinero.

6. DE LAS OBLIGACIONES QUE NACEN DE LA FALTA DE CUMPLIMIENTO DE PAUTAS CONTRACTUALES PARA LAS PARTES Y LAS RESPONSABILIDADES DE LOS FUNCIONARIOS PUBLICOS

Todo el que ejecuta un hecho que por su culpa o negligencia ocasiona un daño a otro, está obligado a la reparación del perjuicio. Dicha obligación se extiende a los daños que causaren los que están bajo su dependencia o por las cosas de que se sirve o que tiene a su cuidado. El empresario de la construcción es responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupe en la obra. De cualquier forma, el damnificado puede alegar su propia torpeza.

¿Quiénes pueden pedir la reparación?

El dueño o poseedor de la cosa que ha sufrido el daño, sus herederos, el usufructuario y/o el usuario.

Las obligaciones que nacen de la falta de cumplimiento de pautas contractuales se extienden a los hechos y omisiones de los funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones por no cumplir sino de una manera irregular las obligaciones que le ha impuesto el marco normativo.

Si el daño hubiere sido causado por el riesgo o vicio

de la cosa, solo se eximirá total o parcialmente de responsabilidad, acreditando la culpa del que invoca la damnificación o de un tercero por quien no debe responder.

Cuando el profesional ejecuta algún trabajo, fuere locación de obra o de servicios, puede reclamar el precio, aunque éste no se hubiere acordado, siempre que tal servicio o trabajo fuere propio de su profesión o modo de vivir.

Cuando no existe acuerdo de honorarios por la tarea ejecutada, se aplican las disposiciones de la ley arancelaria, habida cuenta que la disposición que norma la desregulación, precisa que a falta de acuerdo, se impone la aplicación de la ley de aranceles (Ley 11.089 y Ley 4114).

En materia de construcción, se puede contratar o suscribir la encomienda limitado a su actividad profesional o que también provea el material.

El que se ha obligado a ejercer la conducción técnica sin asumir el aporte de material ni la contratación de la mano de obra, no puede reclamar ningún estipendio si se destruye la obra por caso fortuito 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 esta circunstancia oportunamente al dueño.

El C.Civil extiende la responsabilidad al obrero cuando éste no advierte al propietario que el material empleado no era idóneo, si a propósito de ello, la obra resultó mala o se destruyó por esa causa

7. DE LA RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR

El constructor es responsable por la ruina total o parcial de los edificios u obras recibidos por el que los encargó, si ésta procede del vicio de construcción o del vicio del suelo o de mala calidad de los materiales, haya o no el

constructor proveído éstos o hecho la obra en terreno del comitente.

La responsabilidad se extenderá indistintamente al Director de obra y al proyectista según las circunstancias, sin perjuicio de las acciones de regreso que pudieren corresponder.

Esta responsabilidad no puede dispensarse en el contrato, de tal manera que es irrenunciable habida cuenta que son disposiciones de orden público.

Los empresarios en la construcción son responsables de la misma manera que los profesionales de la arquitectura por la inobservancia de las disposiciones municipales de todo daño que causen a sus vecinos.

Con respecto a los vicios ocultos, es decir, aquellos daños que no pudieron ser advertidos en el momento de la entrega, el dueño tendrá sesenta días para denunciarlos a partir de su descubrimiento.

8. LA MEDIANERÍA. LOS DAÑOS Y PERJUICIOS

La medianería esta íntimamente ligada a los daños y perjuicios, desde el comienzo de su ejecución. Piénsese en la construcción de un nuevo edificio apoyado en la pared del más antiguo y las alternativas que se presentan frente a filtraciones, grietas, roturas, derrumbes etc.

Las obligaciones que nacen de la medianería son «propter rem», por lo que se tramite a los adquirentes del fundo. Cabe preguntarse si las responsabilidades de los daños y perjuicios también se transmiten a los sucesivos adquirentes o, por el contrario, se trata de una acción personal que no se transmite a los sucesores particulares...

9. EL NUEVO CCC, CONTEMPLA EN EL MARCO DEL TRATAMIENTO PRECEDENTE, ALGUNAS MODIFICACIONES QUE SON IMPORTANTES ANALIZAR:

Destrucción o deterioro de la obra por caso fortuito antes de la entrega

Si la obra se destruye o deteriora en una proporción importante, 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;
- 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.

Derecho a verificar los avances de obra por parte del comitente:

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.

Aceptación de la obra:

Es importante documentar la recepción de la obra. La recepción puede ser provisoria y definitiva. La primera puede disponer de un plazo dentro de la cual el comi-

tente analiza el comportamiento de la obra ejecutada.

El comitente tienen el derecho a la inspección, previa a la recepción. Ahora bien: La obra se considera aceptada cuando el comitente recepciona la obra sin reserva alguna y ello, hace presumir la inexistencia de vicios aparentes y la calidad adecuada de la cosa.

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, proyectista, director de obra y conductor técnico:

- 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.

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. La responsabilidad se extiende al conductor técnico o representante técnico de la obra y es concurrente:

- 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.

Sobre la responsabilidad del constructor y del profesional por vicio del suelo y/o de los materiales

El constructor y el profesional sólo se liberan si prueban 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.

Para que sea aplicable la responsabilidad, el daño debe producirse dentro de los diez años de aceptada la obra.

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; es decir es nula de nulidad absoluta.

Del conocimiento del Reglamento de Edificación y las ordenanzas respectivas:

Dijimos que no es excusa la ignorancia de la ley. El Código de fondo expresamente dispone que 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.

El constructor

O riginariamente, el constructor, era una persona física con conocimientos técnicos que desarrollaba toda la actividad necesarias para la ejecución de una obra proyectada por un profesional de la construcción.

Modernamente, la edificación inteligente impone a las grandes empresas constructoras, ejecutar diferentes proyectos que comulgan con un idéntico objetivo y a esos fines, distintos «constructores-dependientes» desarrollan la actividad bajo la supervisión del conductor técnico asumiendo cuotas de responsabilidad por la actividad desplegada.

El constructor puede desarrollar su actividad asumiendo a su 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 el dueño.

Cuando el constructor se obliga contractualmente a dirigir la obra sin el aporte de peones ni materiales, ejerce

las superintendencias y vigilancia de los trabajos, corrige al personal en la tarea encomendada, ejercita el poder de disciplina removiendo al personal incompetente, exige la provisión de materiales, inspeccionando la calidad de los mismos, el tiempo de entrega, sus comprobantes de procedencia, el cuidado y mantenimiento, obligándose a rechazar aquellos que no reúnan las condiciones técnicas o pactadas para su destino y eventualmente asumir la vigilancia de dichos materiales, teniendo a su cargo el contrato de serenos, circunstancia que puede delegarse contractualmente en el dueño de la obra.

El constructor al que nos estamos refiriendo, tiene facultades para ordenar la demolición y reconstrucción de aquellas partes o sectores en que detectara defectos, o de las que sospecha la existencia de un vicio oculto. Deberá asimismo, hacer cumplir las disposiciones municipales y en consecuencia con ella, asegurar todos y cada uno de los mecanismos que el Código o Regla-

mento de Edificación imponen normativamente a los edificios en construcción.

Es importante entender que el instrumento adecuado que contiene todas y cada una de las obligaciones y deberes de las partes es el respectivo contrato y en él, el constructor, debe comprometer la contratación del seguro como uno de los elementos vitales y obligatorios en toda ejecución de obra. Dicho seguro, de conformidad con la ley 24557 debe cubrir los riesgos del trabajo del personal afectado.

Cuando el constructor asume la condición de empresario de la construcción, es decir, se obliga a aportar la mano de obra y los materiales necesarios para la ejecución de la obra, sin perjuicio de ejercer la superintendencia y vigilancia de los trabajos y el poder disciplinario que ello implica, se obliga a la provisión de los materiales en los tiempos estipulados o de conformidad con los avances de obra o en los plazos que razonablemente deban ser entendidos como adecuados para la utilización de determinados materiales. El constructor-empresario adquiere la responsabilidad frente a terceros, futuros dueños de la obra, de los vicios ocultos y aparentes por lo que, se impone el deber de contralor de la ejecución de la obra y las facultades consiguientes de demoler y reconstruir todo aquello que juzgue necesario.

La provisión del material lo obliga a responsabilizarse por la calidad del mismo y por supuesto, a fiscalizar el estado y la entrega en tiempo y forma.

La provisión de la mano de obra, le impone la contratación del seguro a su cargo y la responsabilidad de inscribirse en el Registro Nacional De La Industria De La Construcción a fin de cumplimentar el Estatuto de la Construcción.

LA RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR

¿Cuál es la responsabilidad del constructor, en la ejecución de una obra?

En primer lugar, es responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupe en la obra, de tal manera, que asume la responsabilidad por los trabajos efectuados por los diferentes oficios, en cuanto a su ejecución y proyecto y también la obligación frente a vicios aparentes y/u ocultos.

El Constructor tiene establecido por ley, responsabilidades por los dependientes en obra, que alcanza no solamente a sus salarios, sino también a las inscripciones obligatorias ante la autoridad de aplicación y debe responder ante eventuales accidentes o riesgos del trabajo.

Ello está expresamente establecido en las leyes 22250 (se reproduce en el Apéndice) y 24557.

Es importante, en consecuencia, que en la encomienda de trabajo suscripta entre comitente y el arquitecto que ejecuta la obra, se determine:

QUE EL ARQUITECTO, tiene derecho a:

1. LA DIRECCION DE LOS TRABAJOS:

Partiendo de la premisa que el comitente contrata la mano de obra a su cargo o el comitente delega esa tarea en un constructor, el arquitecto debe exigir que la conducción de los trabajos de albañiles y con los diferentes oficios son a cargo del profesional y así se hará saber al constructor en el respectivo contrato. Asimismo, el arquitecto debe tener facultades para oponerse a eventuales designaciones de albañiles contratados o subcontratados, por parte del comitente, que no reúnan la condición de idoneidad a juicio del profesional;

2. EJERCER LA SUPERINTENDENCIA Y VIGILANCIA DE LOS TRABAJOS;

con facultad de Inspeccionar los materiales, solicitados por el comitente, pudiendo exigir comprobantes de procedencia y rechazar aquéllos que no reúnan las condiciones técnicamente necesarias para la realización de la obra;

3. ORDENAR LA DEMOLICION Y RECONSTRUCCION DE LA OBRA

que el comitente (en ausencia del arquitecto), haya ordenado a terceros y se haya efectuado sin la supervisión y, en consecuencia, hubieren quedado ocultas de la inspección y conformidad previa del profesional de la arquitectura, el cual sospecha la existencia de un eventual vicio oculto.

Téngase presente, que el arquitecto tiene la obligación de incorporar aquellas modificaciones que sugiera el comitente, siempre que estén de conformidad con las reglamentaciones vigentes y autorizadas por la autoridad de aplicación y en la medida que no altere la propiedad intelectual de la obra. Cualquier conflicto en su interpretación se podrá sujetar a un mediador, árbitro y eventualmente al juez.

El Constructor, según se dijo precedentemente, de conformidad con la Leyes N° 22.250 «Nuevo Régimen para la Industria de la Construcción»; y N° 24.557 «Sobre Riesgos del Trabajo», deberá contratar un seguro obligatorio, el cual deberá cubrir los riesgos de trabajo del personal afectado.

Las obligaciones que asume el constructor ante el comitente, son de carácter contractual y éste conforma para las partes una regla que debe aceptarse y cumplirse como la ley misma (artículo 1137 C.C.)

Nuestro Código Civil en su artículo 1646 establece que el constructor es responsable por la ruina total o parcial en edificios y obras en inmuebles destinados a larga duración, si ésta procede de vicio de la construcción, o del suelo o de mala calidad de los materiales, haya o no el constructor proveído éstos o hecho la obra en terreno del locatario.

La ruina a la que hace mención la norma, para poder ser reclamada por el afectado, deberá producirse dentro de los diez años de recibida la obra y el plazo para reclamar es de un año a contar del tiempo en que se produjo aquella.

Téngase presente, que el artículo 1646 del C. Civil es una disposición de orden público, que obliga a las partes, por lo que, no es admisible su dispensa contractual, dado que, de establecerse la misma, en el contrato, carecerá de valor legal.

¿Cuándo es posible determinar la existencia de ruina que genere responsabilidad del constructor?

La ruina es un vicio que lesiona la estabilidad y propósito de la obra, compromete la solidez o afecta su duración.

El Constructor responde por los daños y perjuicios causados, cuando el vicio provenga de la construcción, del suelo, del proyecto elaborado o de los materiales utilizados.

Asimismo, la disposición normativa se refiere expresamente a ruinas totales o parciales en inmuebles de larga duración, por lo que la jurisprudencia y los antecedentes judiciales han excluido las construcciones prefabricadas.

Otro de los elementos esenciales que debe tenerse en cuenta por parte del constructor, es LA ENTREGA DE LA OBRA. Constituye un acto de trascendental importan-

cia en materia de responsabilidad en la construcción y muchos profesionales de la arquitectura lo subestiman al documentar su entrega con fecha cierta

Obsérvese, que una vez que el comitente haya recibido la obra de conformidad, el constructor quedará libre de toda responsabilidad por vicio aparente.

Los vicios ocultos, en cambio, son aquéllos que no han podido ser advertidos en el momento de la entrega, pese a las inspecciones y/o verificaciones realizadas: Los trabajos de plomería, electricidad, gas, calefacción, aire acondicionado etc.

Los vicios ocultos deben ser denunciados dentro de los sesenta días del momento de su descubrimiento.

A todo efecto, y en razón de lo expuesto, el acta de recepción es uno de los documentos más importantes en la ejecución de la obra. El mismo certifica la finalización del contrato y la entrega de conformidad, de la obra proyectada y ejecutada. El Estado acostumbra a recepcionar provisoriamente la obra por un plazo de tiempo con el objeto de verificar el comportamiento de la obra y detectar, eventualmente, vicios ocultos. Transcurrido el plazo de la recepción provisoria, se suscribe un acta de recepción definitiva a partir de la cual comienzan a correr los plazos de prescripción establecidos en el Código Civil.

El otro documento igualmente importante es el libro de obra en el que el profesional de la arquitectura debe consignar todas las novedades que se vayan produciendo en la ejecución de la obra y fundamentalmente, las directivas a los peones y a cada uno de los oficios e incluso consignar las diferencias con el comitente, a fin de salvar la responsabilidad profesional que pueda recaer, en un futuro por divergencias en la calidad de los materiales provistos por el dueño. En otro capítulo del presente texto nos referimos a ello.

El libro de obra constituye un documento válido para

ser presentado en juicio cuando en el mismo se hace constar las firmas del comitente, dueño o titular del inmueble y el profesional de la arquitectura, debiéndose foliar adecuadamente con la firma de las partes en sus respectivas solapas. El libro de obra acredita las distintas comunicaciones y/o notificaciones que las partes pueden haberse remitido, al suscribir las mismas, con sus respectivas firmas en la emisión y recepción del mensaje.

Sin perjuicio de lo expuesto, el otro documento esencial en la ejecución de la obra y fundamentalmente en la oportunidad de la recepción, es el MANUAL DE MANTENIMIENTO

Otra consecuencia de la responsabilidad del constructor es la inobservancia del Código de Edificación Municipal. Al respecto, la ley presume que, sin perjuicio que nadie puede desconocer la ley, el dueño delega en el constructor, por el conocimiento y oficio del mismo, el cumplimiento de las disposiciones de la autoridad de aplicación. Las multas que administrativamente se imponen al dueño de la obra, son responsabilidad del constructor y éste debe reponer aquellos compromisos que se hayan intimado al dueño.

Recientemente, la justicia ha resuelto que el dueño de la obra y el empresario constructor, en su carácter de «guardián» de la obra, son responsables por el accidente sufrido por una señora que llevando de la mano a su hija de cinco años de edad, sufrió un accidente al ser golpeada en la frente por uno de los paneles de la empalizada que rodeaba una obra en construcción existente y absuelve de responsabilidad al proyectista y director de la mencionada obra.

El fallo considera que el daño no se debió a la ruina total o parcial de una obra ya terminada, extremo en donde el proyectista y director de obra es responsable. La Cámara de Apelaciones resolvió que la empalizada no

es parte de la obra o sea, del edificio en construcción, sino un elemento de propiedad de la empresa constructora que se coloca durante su ejecución temerariamente de manera precaria con el fin indicado.

El arquitecto, de conformidad con las pruebas que se adjuntaron al expediente, no es ni dueño ni guardián de la empalizada de protección, ni de la obra, para que se le atribuya responsabilidad por el vicio o riesgo de la cosa. Tampoco se ha demostrado que el daño causado a la actora de la demanda, hubiera provenido del vicio del plano de la construcción o que el arquitecto hubiera incurrido en culpa o negligencia en el desempeño de su cometido.

Lo expuesto resalta, una vez más, la necesidad que en los contratos o encomiendas de trabajo suscripto entre comitente y arquitecto, se precisen en forma clara y concisa los derechos y obligaciones de las partes, asumiendo el compromiso, las partes, de llevar un LIBRO DE OBRA en el cual se transcribirán con la firma al pie de ambos, todas las novedades y directrices de obra.

Recomiendo que se adopten los modelos contractuales transcritos en el presente o en su defecto, el formulario editado por el CAPSF, incorporando en «observaciones», un «Anexo» como parte integrante del mismo, de un contrato que especifique las condiciones pactadas y los alcances de las responsabilidades de todo aquéllo que autorice dispensarse.

La responsabilidad de los profesionales de la construcción

I. INTRODUCCIÓN

La responsabilidad de los arquitectos y constructores, se halla inmersa en el marco más amplio de la responsabilidad de los profesionales liberales. En este campo como en todo el sistema de la responsabilidad se evolucionó de la idea de castigo a un culpable que tenía como finalidad la moralización de los comportamientos individuales, a la de reparación del daño, y aun a la de prevención del mismo, considerando en primer término la situación del sujeto lesionado.

Para el enfoque anterior, «en el centro del tema se colocaba la culpabilidad, imputación subjetiva a título de dolo o culpa. Ahora, en el centro de las cosas ubicamos el factor daño».

En suma, se pasa de «un responder sanción a un responder distribución», y lo relativo a la responsabilidad de estos profesionales no puede escapar a esta tenden-

cia general del moderno derecho de daños.

Si bien se enfocó el punto en base a una responsabilidad objetiva, y al incumplimiento del contrato de construcción como independiente de la idea de culpa, la misma no quedaba desterrada a la hora de analizar las situaciones concretas.

He tenido oportunidad de sostener, que a fin de mantener una línea de pensamiento coherente, o bien entendemos que la responsabilidad es subjetiva y hay que probar la culpa, o por el contrario, la obligación es de resultado y el comportamiento del deudor es irrelevante.

En este estado de cosas, la responsabilidad de los referidos profesionales, que a diferencia de otros, tiene regulación legal, debe ser analizada teniendo en cuenta el interés público y social relativo a la seguridad de los contratantes y terceros.

II. NATURALEZA DE LA RESPONSABILIDAD

1. Contractual

La responsabilidad de los profesionales de la construcción se genera, normalmente, por un incumplimiento contractual. En efecto, el comitente celebra con el arquitecto, ingeniero, o constructor, según los casos, un contrato de arrendamiento de obra que será fuente de obligaciones sinalagmáticas, con función de cambio (intercambio de una realización humana por una suma de dinero), entendida, dicha función, como vinculada a la idea de causa en su triple consideración de finalidad, función y justificación de la alteración patrimonial.

Se trata de un contrato de ejecución continuada. En el proyecto, la entrega de la tarea; en la conducción técnica, un proceso constructivo.

Habría que analizar, caso por caso, si la incertidumbre en la obtención del resultado es o no predominante, en condiciones normales.

Cuando se puede prometer la consecución del fin y el álea no es trascendente la obligación será de resultado y el factor de atribución objetivo, esto es, se prescindirá totalmente del análisis del comportamiento del deudor. Cuando, por el contrario, predomine el álea y sea imposible prometer un resultado la obligación será de medios y el factor de atribución subjetivo, esto es, el deudor se compromete a actuar diligentemente para conseguir ese resultado que es mediato y no se halla en obligación.

En el área de las obligaciones asumidas en el contrato de construcción existe una obligación de hacer, que resulta el antecedente lógico para la consecución del fin, y por otro, una obligación de dar que agota la prestación asumida.

En doctrina uruguaya y argentina se ha admitido que los arquitectos, ingenieros y constructores asumen obligaciones de resultado, y el factor de atribución es obje-

tivo y el elenco de eximentes queda reducido a la fuerza mayor, caso fortuito y hecho del tercero. En efecto, el hecho o culpa del comitente, cuando proporciona materiales inadecuados, no puede ser invocado como eximente por el profesional. Esta situación, que normalmente está comprendida dentro de la noción de causa extraña o ajena, no opera para excluir la severa o indelegable responsabilidad del arquitecto o constructor, que se extrema en aras de la idea de seguridad.

La limitación liberatoria sólo rige en materia de ruina, y no cuando los vicios o defectos son atinentes al mejor uso o calidad del bien (por ej., ventanas que filtran por la mala calidad).

Se trata de obligaciones de resultado agravadas con un límite al elenco de eximentes. Sin perjuicio de tal conceptualización, los autores analizan la actividad del profesional teniendo en cuenta las reglas del arte, los deberes de prudencia y diligencia, y fundamentalmente manejan la existencia de una presunción de culpa.

A mi entender, si se trata de una obligación de resultado, el actor sólo debe probar su no obtención ya que de tal forma acredita el incumplimiento. Demostrado éste y el daño, el deudor sólo puede exonerarse por causa ajena (limitada en supuestos que afectan la seguridad) que destruya el nexo causal entre el incumplimiento (obra defectuosa) y el daño. Tal situación procesal que impone al deudor de la prestación acreditar la inexistencia de la relación de causalidad presupone, necesariamente, la presunción legal del nexo.

Mal podría gravarse al deudor con el onus probandi de demostrar que el daño proviene de causa ajena y no del incumplimiento, si fuera el actor quien previamente debió demostrar su existencia.

Por lo demás, no puede hablarse de presunción de culpa en sede de obligaciones de resultado, en la medida

La responsabilidad de los profesionales de la construcción

en que si éste no se obtiene, habrá incumplimiento y la acreditación de un actuar diligente no exonera por ser tal actuación irrelevante a los efectos de la configuración de la responsabilidad. En esta materia dicho resultado puede prometerse con seguridad casi absoluta mediante la utilización de la técnica apropiada por la inexistencia de álea.

2. Extracontractual

La ruina del edificio puede afectar a terceros no contratantes, y en tal caso se genera responsabilidad extracontractual.

Así sostiene Mosset Iturraspe que «la presunción de imputabilidad que hoy pesa sobre el dueño de una ‘construcción arruinada’ sólo puede destruirse con la prueba de la culpa de la víctima, de un tercero extraño o bien con la demostración del caso fortuito en relación causal adecuada».

De ambas normativas puede inferirse que la solución uruguaya que se remite a la responsabilidad contractual en caso de ruina, permite imputar el daño objetivamente con un elenco de eximentes limitado (se excluye el hecho o culpa del comitente, en su calidad de tercero, cuando proporciona materiales inadecuados), lo que no parece admisible en la legislación argentina, como indica Mosset Iturraspe, aun cuando la responsabilidad sea objetiva.

III. EL INCUMPLIMIENTO

1. Cumplimiento inexacto

Se trata de la recepción de una obra terminada en apariencia, pero que presenta vicios. Frente a ello, el comitente puede asumir diversas actitudes: aceptar la obra y pretender la reducción de la contraprestación o la recificación de la misma, o rechazar la obra reclamando la

resolución de acuerdo con la normativa general.

En tal sentido el derecho del comitente a rechazar la mala ejecución no constituye una facultad absoluta que puede ser ejercida al solo arbitrio de aquél. Si se tratare de pequeñas imperfecciones juzgadas con un criterio adecuado de razonabilidad habría que rechazar la oposición del comitente a dar por ejecutada la prestación hallando éste suficiente satisfacción con el resarcimiento del daño...». De todas formas, el cumplimiento inexacto puede, en ciertos casos, revestir tal gravedad que habilite la opción por la resolución.

2. Incumplimiento temporal

La constitución en mora constituye un presupuesto de la acción resolutoria y configura el incumplimiento. A partir de la exigibilidad, se abre un período de incertidumbre acerca de la suerte de la obligación. Por definición, se trata de una prestación que puede cumplirse tardíamente y el incumplimiento nace con la manifestación de voluntad expresa del comitente en el sentido de exigir la misma, otorgando una última oportunidad de cumplir útilmente.

Si la mora surge del incumplimiento de pautas convencionales y se pauta la mora automática, se prescinde de la interpelación. Recientemente la Suprema Corte de Justicia resolvió un contrato mixto de promesa de compra-venta y contrato de construcción prescindiendo de la intimación previa. En el contrato se había establecido como plazo de entrega de la unidad «el 31 de diciembre aproximadamente» para un local en Punta del Este, el que recién estuvo pronto en marzo. A mi juicio, pudo haberse entendido que la fecha pactada no obedecía a un simple capricho sino que, por el contrario, el acreedor quería asegurarse la prestación para el inicio de la temporada turística. El plazo debió haberse considerado

esencial, propio y subjetivo y el cumplimiento tardío sólo sería admisible con el asentimiento del acreedor.

3. Incumplimiento definitivo

Como su nombre lo indica, se configura cuando existe certeza de que el deudor no efectuará la prestación en el tiempo convenido. Tal situación puede darse aun cuando el plazo no ha vencido pero la obra comprometida para una fecha que se cumplirá dentro de treinta días, esta en los cimientos. Sobre el tema, Cafaro y Carnelli plantean la posibilidad de la resolución en la medida en que es «adecuado al sentido común que no es necesario esperar cuando ya están dados los presupuestos que habilitan al acreedor para actuar de determinada manera por más que formalmente el plazo esté pendiente ... el plazo ha perdido toda funcionalidad», concluyendo que cuando hay certeza del incumplimiento el acreedor puede suspender su contraprestación o demandar la resolución.

IV. SUJETOS RESPONSABLES

Normalmente, el comitente, con miras a la realización de la obra, celebra diversos contratos con sujetos distintos. Podrá contratar un profesional que realice el plano, atribuyéndole o no la dirección de la obra. Podrá a su vez vincularse con un calculista, con una empresa constructora, la que, necesariamente, y por disposición reglamentaria debe tener un técnico responsable. Encomendará la construcción de la obra en su totalidad a un único sujeto o efectuará contrataciones parciales con personas que asuman aspectos de la obra (herrereros, plomeros, etc.). En tales casos deberá discriminarse correctamente la responsabilidad de cada uno de los intervinientes según el vicio y su participación en la obra.

La Dra. Kemelmajer de Carlucci, analizando la normativa argentina, deslinda por un lado la responsabilidad del constructor y por otro la del proyectista y director de la obra según la procedencia del vicio. El punto álgido refiere a la figura del arquitecto proyectista y director de obra por superponerse sus funciones con la del arquitecto de la empresa constructora. Si es determinable la incidencia causal se responderá proporcionalmente, mas, si como sucede en la mayoría de los casos, es imposible establecer la participación causal habrá que optar entre dos soluciones: a) entender que responden por partes iguales o b) considerar que ambos comportamientos son idóneos para producir el resultado dañoso, y responden in solidum. A vía de ejemplo: se llena una losa y el hierro colocado no tenía el grosor indicado en las memorias, el control de esta actividad corresponde tanto al arquitecto director de la obra como al técnico de la empresa constructora, los daños causados por la ruina son atribuibles a ambos por igual, y la división de la responsabilidad no es justa para el acreedor que tiene frente a sí a dos responsables.

V. PLAZO DE GARANTÍA

En la legislación argentina, se establece un plazo de un año para pretender la reparación de los daños a partir de la ruina y el de diez años a partir de la aparición del vicio siempre y cuando éste se hubiese denunciado dentro de los sesenta días de aparecido.

El proyecto de código civil unificado modifica sustancialmente los parámetros actuales estableciendo diferentes plazos según el producto, encomienda y material. En efecto, existen materiales que no tienen una duración de diez años y el abaratamiento del costo no incide en la parte estructural relativa a la estabilidad del edificio. La

elección de estos materiales permite a un mayor número de personas acceder al mercado inmobiliario y la reducción del plazo de garantía hace que las empresas asuman la construcción de más viviendas. Resulta asimismo altamente conveniente el establecimiento de un plazo de caducidad o prescripción de uno o dos años a partir de la aparición del vicio, siempre que éste hubiese aparecido en el plazo de garantía (5 ó 10 años), y se denuncie en un plazo breve (60 días). Es recomendable que el plazo a establecerse —sea de prescripción o de caducidad— rijan para todos los supuestos, evitando las controversias y las dificultades de interpretación que se dan en la Argentina en punto al alcance del término prescripcional del artículo 1647 bis, ya que se sostiene que fuera de los casos de ruina, la prescripción es de un año al igual que en el artículo 1646, o de diez años, según la tesis que se sustente.

Contratos de Obra. La responsabilidad es de orden público

El artículo 1646, último párrafo, del actual CC establece que no será admisible la dispensa contractual de responsabilidad por una ruina total o parcial. Es la buena solución. Una cláusula contractual que eximiese al empresario de toda responsabilidad por la ruina de un edificio, puente, camino, dique, etcétera, sería notoriamente contraria a la seguridad pública; importaría liberarlo de obligaciones profesionales que se fundan en razones de orden público y allanarle el camino para cumplir su cometido desaprensivamente, con negligencia o mala fe antisociales.

En consecuencia, las cláusulas que eximen o disminuyen la responsabilidad del empresario, son nulas; pero no hay inconveniente en agravar contractualmente dicha responsabilidad.

Bien entendido que esta disposición sólo es aplicable a los edificios y otras construcciones hechas sobre inmuebles; si en cambio, se trata de obras realizadas en cosa muebles (escultura hecha sobre mármol, piedra,

bronce; pintura sobre tela, cartón, hard-board, etc.) no juega en el contrato ningún interés de orden público y, por tanto, nada se opone a la validez de las cláusulas de exención de responsabilidad por deterioro o pérdida.

¿Quién puede ejercer la acción por responsabilidad?

La acción surgida de la ruina o deterioro de la cosa, puede ser ejercida desde luego por el comitente y sus sucesores universales.

¿Pueden también ejercerla los adquirentes de la obra ajenos a la encomienda?

A primera vista, la cuestión se presenta dudosa. Los adquirentes de la cosa son terceros respecto del contrato y extraños a sus efectos. Parecería que siendo esta acción de naturaleza contractual, no pueden ellos intentarla. Pero el sentido común indica la necesidad de reconocerles derecho a ejercer la acción; sea que se la funde en que la venta de la cosa importa una cesión tácita de la acción por responsabilidad o en el principio de que la acción pertenece a aquel que sufre las consecuencias de la culpa cometida, no puede dudarse de que los adquirentes de la cosa a título singular pueden demandar al empresario por reparación de los daños sufridos por la ruina de la cosa.

La acción que se reconoce a los sucesores en el do-

minio de la cosa, debe ser negada a los que sólo adquieren sobre ella un derecho real limitado, tal como el de hipoteca, usufructo, etcétera, porque por más que éstos puedan alegar perjuicio, sin duda el principal damnificado es el dueño; y sobre todo, que siendo él quien contrató, es a él a quien corresponde el ejercicio de la acción derivada del contrato en tanto no se desprenda por entero del interés que dicha acción protege.

CARGA DE LA PRUEBA

Producida la ruina de la cosa, se presume que ella se ha originado en defectos de construcción o de mala calidad de los materiales; si el constructor o arquitecto empresario pretende liberarse de la responsabilidad, debe demostrar que se ha producido por caso fortuito o por culpa del dueño (uso inadecuado, excesivo, peligroso, etc.). Esta solución se impone por las siguientes consideraciones: 1) Ante todo, el constructor de una obra pro-

mete un resultado; si ese resultado falla, es en principio responsable, a menos que demuestre que el siniestro ocurrió por un hecho que no le es imputable. 2) Ordinariamente, la ruina de un edificio se produce por defectos en los materiales o la construcción; y, cuando se ha originado en un hecho fortuito (fenómenos de la naturaleza, guerra, incendio, etc.), éste tiene generalmente un carácter público que hace sencilla su prueba. En cambio, probar que ha habido un error en los cálculos de la estructura de hormigón, o que los materiales tenían vicios ocultos, etcétera, es mucho más difícil. Por todo ello resulta razonable invertir el cargo de la prueba.

RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO

El arquitecto o ingeniero que hace los planos o dirige la obra, tiene una responsabilidad distinta de la del constructor, que debe considerarse en relación a tres hipótesis distintas:

- a) El arquitecto sólo hizo los planos: En tal caso responde por los errores o vicios de los planos, por los errores de cálculo en la resistencia de las estructuras de hormigón u otro material, por no haber previsto las fallas o falta de solidez del suelo por falta de cumplimiento de las reglamentaciones municipales; pero no por defectos de ejecución y mala calidad de los materiales empleados.
- b) Hizo los planos y dirigió la obra: Además de la responsabilidad que le compete como autor de los planos, responde también por los vicios de ejecución y por la calidad de los materiales. Para el supuesto de que los materiales hayan sido provistos por el dueño de la obra.
- c) Dirigió la obra según planos ajenos: Como principio, debe admitirse que tiene la misma respon-

sabilidad que en el supuesto anterior. Con respecto a la calidad de los trabajos y materiales, ninguna duda cabe, pues ésta es la responsabilidad específica del director de obra.

Pero también responde por los vicios o defectos de los planos, pues por su carácter de profesional, no debían pasarle inadvertidos; su obligación era ponerlos en conocimiento del proyectista y del dueño.

Por excepción, debe considerarse que carece de responsabilidad cuando los planos cuya ejecución se le ha encomendado implican una alta especialización que no debe esperarse en cualquier profesional; tal, por ejemplo, si se trata del cálculo de resistencia de una estructura audaz, como puede ser un puente colgante, una bóveda de gran abertura, etcétera.

RESPONSABILIDAD COMÚN DEL ARQUITECTO Y DEL CONSTRUCTOR

De lo dicho anteriormente resulta que muchas veces la responsabilidad del constructor se superpone con la del arquitecto, sea que actúe como proyectista o como director de obra.

- a) Cuando la responsabilidad deriva de la deficiente realización de los trabajos, de la errónea interpretación de los planos o de la mala calidad de los materiales, la responsabilidad del constructor y del arquitecto director de obra siempre se superponen, puesto que la falla recae precisamente sobre la tarea específica que se les ha encomendado a uno realizar, al otro vigilar que se realice bien.
- b) En cambio, la superposición de la responsabi-

lidad del proyectista con la del constructor, es más bien excepcional. El proyectista no responde nunca por la mala ejecución de los trabajos y las fallas de los materiales empleados. El constructor a su vez, no responde por los errores de los planos, salvo que sean tan groseros que no debían pasar inadvertidos a un experto como se supone que lo sea el constructor. O, para decirlo de manera más precisa, el constructor queda liberado de responsabilidad cuando el defecto no podía ser advertido o evitado con el grado de pericia que se podía pretender de él. Así, por ejemplo, el constructor sería responsable de que la construcción no se ajuste a lo dispuesto por las reglamentaciones municipales, de haberse apegado a los planos no obstante tratarse de errores groseros y evidentes; en cambio, los errores de cálculos sobre resistencia de las estructuras y materiales, escapan a su competencia.

Con frecuencia se ha afirmado que la responsabilidad conjunta del arquitecto conductor técnico y el constructor tiene carácter solidario. Pero en rigor no se trata de solidaridad, pues no hay ninguna disposición legal que le atribuya ese carácter, ni surge tampoco de un contrato, ya que la relación entre ellos y el dueño se establece a través de contratos distintos. Es una responsabilidad que el dueño puede hacer valer indistintamente contra cualquiera de ellos y por el total. Esta solución ha sido establecida expresamente por el artículo 1646 en su nueva redacción. Sólo habrá solidaridad propiamente dicha en caso de colusión dolosa entre el proyectista o conductor técnico y el empresario, pues dicha colusión configura un hecho ilícito.

DISTRIBUCIÓN DE LA CARGA DE LA INDEMNIZACIÓN

Si frente al dueño, el proyectista, el director de obras, el conductor técnico y el constructor son responsables cada uno por el todo, ¿cómo se distribuye luego entre ellos la carga de la indemnización? El problema es delicado porque la culpa respectiva puede asumir muchos matices de gravedad. En la doctrina no se ha logrado encontrar una directiva satisfactoria sobre este punto; los jueces habrán de resolver el problema de acuerdo con las circunstancias del caso y teniendo en cuenta la gravedad de las culpas respectivas. Y si éstas fueran equivalentes o si no se probara la medida de la culpabilidad de cada uno habrá que distribuir el peso de la indemnización por partes iguales. Va de suyo que si el contrato de obra ha sido suscripto por un empresario que se ha encargado al propio tiempo de la confección de los planos y de la dirección de obra, el único responsable ante el dueño es el empresario; si éste ha subcontratado la confección de los planos o la dirección de obra o la construcción, los subcontratistas serán a su vez responsables ante él.

RESPONSABILIDAD POR RUINA TOTAL O PARCIAL

El art. 1646 establece que tratándose de edificios u obras en inmuebles destinados a larga duración, recibidos por el que los encargó, el constructor es responsable por su ruina total o parcial, si ésta procede de vicio de la construcción o del vicio del suelo o de mala calidad de los materiales. Haya o no el constructor proveído éstos o hecho la obra en terreno del locatario.

RESPONSABILIDAD DEL TERCERO VENDEDOR DE LOS MATERIALES

La responsabilidad del tercero que ha proveído los materiales que se emplearon en la obra y cuya mala calidad

originó la ruina, se rige por los principios relativos a la compraventa. Es decir, si se trata de vicios ocultos el vendedor es responsable; pero no lo es si la mala calidad era aparente.

Locación de servicios

1. Alteraciones imprevisibles:

Los trabajos «imprevisibles» no son los previstos por el empresario por negligencia o porque son inherentes al riesgo, al álea que en cierta medida entraña el contrato, sino que se refieren a los acontecimientos que exceden los márgenes de lo previsible, sin asumir los caracteres del caso fortuito; en este supuesto, tales gastos deben ser soportados por el propietario comitente

2. Autorización por escrito:

Cuando se convino en que la obra había de hacerse a satisfacción del propietario o de otra persona y se genera el conflicto por diferentes interpretaciones sobre el alcance del término, se entiende reservada la aprobación a juicio de peritos.

Al respecto, cabe el análisis de los llamados efectos de la «apreciación de la obra :

a) La apreciación de una obra de arte no puede

quedar librada al juicio de quien la encargó, ya que entonces su capricho o mal gusto podrían decidir su rechazo.

b) Cuando los peritos no aprueban la obra realizada, el locatario se ajustó a derecho al rechazarla, por lo que debe admitirse la resolución del contrato por culpa del empresario.

Tiempo y plazo de la obra

En la encomienda debe estar determinado el plazo de entrega de la obra, con la posibilidad de prorrogar la misma por sucesivas actas. La certeza en el plazo de entrega evita mayores contratiempos.

A veces el plazo se interpreta «tácito». Por ejemplo:

- a)** cuando el empresario se obligó a realizar trabajos relacionados con el movimiento de suelos, ya que tales tareas deben realizarse en el tiempo reglamentario para que el comitente no tuviese que demorar la obra;
- b)** cuando no se señaló el momento en que el parquetista debía comenzar los trabajos en el edificio en construcción, debe entenderse que la común intención de las partes era que ellos debían iniciarse tan pronto como el estado de aquél lo permitiera.

Si existe un plazo convenido de entrega de la obra y el propietario/comitente dispone la realización de trabajos adicionales, queda sin efecto el plazo convenido para la conclusión de la obra, salvo que aquél pruebe que para llevarlos a cabo no era menester prórroga alguna o ambas partes hayan ratificado el plazo anteriormente fijado.

Lo expuesto nos introduce en el tema de la «prórroga tácita del plazo fijado»:

- a)** Debe entenderse que el plazo fue tácitamente prorrogado si el comitente recibió la obra después del establecido en el contrato sin hacer protesta o formular reserva de ninguna clase.
- b)** El plazo se halla tácitamente prorrogado cuando el comitente no cumple a su debido tiempo las prestaciones a su cargo, como cuando aquél no efectúa los pagos adelantados en la oportunidad convenida o no aporta los materiales prometidos en tiempo propio; en estos casos,

debe considerarse que el plazo se prorroga por un tiempo igual a la demora en que incurrió el comitente, a menos que se demuestre que ese retardo no podía influir en la duración de la obra.

El «incumplimiento del plazo» se dispensa cuando es motivo de fuerza mayor: Las lluvias normales no constituyen un caso de fuerza mayor que exonere de responsabilidad al empresario por no haber realizado la construcción del edificio en el plazo convenido. Al respecto debe tenerse en cuenta el régimen de lluvia en diferentes zonas de la provincia habida cuenta que se han modificado y los criterios quedan sujetos a prueba.

Las consecuencias de la falta de cumplimiento de la entrega de la obra genera la llamada «responsabilidad del empresario por mora»:

- a)** El empresario responde por los daños sufridos por el comitente como consecuencia del retardo en concluir la obra, entre ellos los mayores costos que éste debió soportar y el valor locativo del edificio durante el tiempo transcurrido entre la fecha en que debió entregarse y aquella en que realmente se entregó.
- b)** Si el conductor técnico de obra se allanó a entregar el edificio en tanto que el constructor se negó a hacerlo sin tener derecho a retenerla, sólo responde este último por los daños que haya sufrido el locatario.
- c)** La recepción de la obra sin reservas, cubre la mora del empresario.

Otra alternativa que se puede presentar es la «suspensión de la obra por orden del comitente»: Si el comitente ordena suspender los trabajos hasta nuevo aviso, el empresario puede no aceptar esa modificación unilateral

del contrato y continuar las tareas para dar cumplimiento a sus obligaciones y exigir la contraprestación correspondiente,.

El dueño de la obra puede incluso desistir de la ejecución de la obra unilateralmente, aunque se haya empezado, indemnizando al constructor de todos sus gastos, trabajo y utilidad que eventualmente pudiera obtener por la encomienda.

Si las partes no se ponen de acuerdo en la cuantificación, deberán concurrir a la justicia si no han dispuesto mecanismos de mediación o arbitraje. En sede judicial, el Juez interviniente podrá reducir equitativamente la utilidad a reconocer si la aplicación estricta de la norma condujera a una notoria injusticia

¿Que sucede si el comitente se niega a recibir la obra?

- a)** Si el comitente se negó justificadamente a recibir la obra, tiene derecho a ser indemnizado por el tiempo durante el cual no gozó de ella, es decir, desde la fecha de vencimiento del plazo fijado hasta que se le hizo efectiva entrega de ella.
- b)** Para el caso en que el locatario se niegue injustificadamente a recibir la obra, previa intimación a recibirla, debe consignarla judicialmente)

Sobre el precio de la obra

Expresamente el Código Civil dispone: «El precio de la obra debe pagarse al hacerse la entrega de ella, si no hay plazos estipulados en el contrato».

Distintas posturas se han adoptado sobre la oportunidad en que debe hacerse el pago:

- a)** Si no hay plazos fijados para el pago, éste debe efectuarse al hacerse entrega de la obra, aunque el comitente haya realizado pagos parciales durante su ejecución.
- b)** Los aumentos de salarios correspondientes al personal de la obra, que se hallaban convencionalmente a cargo del comitente, deben ser hechos en los plazos fijados en el contrato, sin necesidad de interpelación, cuando ellos resultan de un convenio colectivo de trabajo, homologado por la autoridad competente.
- c)** El hecho de que en el contrato se haya establecido que el pago se efectuaría cuando el banco

que concedía el préstamo para la construcción hubiese aprobado el crédito, no suspende la obligación de hacerlo efectivo aunque aún no haya sido aprobada por esa institución, si el comitente la recibió sin observaciones y los defectos comprobados no son graves, por lo que sólo corresponde descontar del convenido las refecciones a realizarse.

Si la obra no se finalizó y en consecuencia no se formaliza la entrega, la obligación del empresario, es de resultado, por lo que no puede pretender que se le hagan pagos de ninguna clase mientras la obra no se halle concluida, si no se ha pactado otra cosa.

Es importante señalar que mientras el arquitecto conductor técnico ejecuta una «locación de servicios» y tiene derecho a que se le abone sus honorarios conforme al avance de obra si así se pactó, cuando asume la condición de empresario, es decir, se transforma en construc-

tor, la locación es es «resultado» y no cabe ni corresponde que cobre el precio de la obra si la misma no esta finalizada, a menos, por supuesto, que haya convenido otra cosa.

Situaciones que se pueden presentar:

a) El comitente puede suspender el pago del precio invocando la excepción de contrato no cumplido cuando los defectos que invoca tienen alguna importancia; pero no puede hacer valer esta defensa cuando pueden ser reparados con un gasto pequeño con relación al valor de la obra, en cuyo caso lo que corresponde es descontar su importe del precio convenido, sin perjuicio del derecho del locatario a exigir las refecciones del caso, reteniendo las sumas correspondientes a éstas.

b) Si la obra ha sido mal ejecutada, el comitente no incurre en mora en el pago de los adicionales hasta tanto el empresario le haga efectivo el importe necesario para reparar los defectos.

¿Y el pago de los adicionales?

El pago de los trabajos adicionales, si no se convino la oportunidad en que se pagarían, éstos deben pagarse a la entrega de la obra.

¿Cómo actuamos cuando existen pluralidad de comitentes? ¿A quién reclamamos el pago?

A cualquiera de ellos. No existe solidaridad entre las personas obligadas a pagar el precio en la locación de obra.

¿Quién es el propietario de los materiales de demolición de una obra si nada se ha convenido?

Los materiales de la demolición del edificio donde se levantó la nueva construcción son de propiedad del comi-

tente/propietario de la obra, no del empresario, salvo convenio en contrario.

¿Cuál es el lugar para la entrega del proyecto, si nada se convino?

Cuando el contrato de locación de obra tiene por objeto una cosa mueble, es decir, la entrega de un proyecto encomendado y no se ha establecido el lugar de entrega, ésta debe efectuarse en el domicilio del profesional. Esa es una interpretación posible del artículo 747 del CC, donde también debe pagarse el precio y así lo establece el nuevo CCC.

¿Si existe mora en el pago?

Partimos de que la encomienda se acaba por la conclusión de la obra, o por resolución del contrato: El dueño de la obra puede desistir de la ejecución de ella por su sola voluntad, aunque se haya empezado, indemnizando al locador todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener por el contrato. Empero, los jueces podrán reducir equitativamente la utilidad a reconocer si la aplicación estricta de la norma condujera a una notoria injusticia. Antes de la reforma, el artículo decía «El dueño de la obra puede desistir por su sola voluntad de la construcción de ella, aunque se haya empezado, indemnizando al constructor todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener por el contrato»; es decir, omitía la habilitación judicial.

Insisto con un aclaración que he formulado antes: El Código Civil no establece los mismos apercibimientos cuando la resolución de la encomienda proviene del profesional. Por ello, el constructor carece de derecho para exigir al comitente que le permita continuar con la obra, pues éste puede desistir de ella por su sola voluntad, sin perjuicio de reclamar la indemnización que

le corresponde según lo establecido por la referida norma.

¿En caso de desistimiento, que criterios se aplican?

a) La norma comprende la locación de obra cualquiera que sea el sistema utilizado en la contratación: ajuste alzado, administración o «a coste y costas», por lo cual se aplica al caso en que aquélla tiene por objeto la construcción completa de una estructura de hormigón armado, aunque su precio se hubiera fijado por unidad de medida.

b) La presentación de los planos de un edificio ante las autoridades administrativas, con la conformidad del propietario del inmueble, es suficiente para considerar que su autor fue encargado para llevar a cabo la construcción, pues no puede suponerse que se preparó la documentación para tramitar y no construir.

c) La facultad de desistir de la obra que esta norma otorga al locatario, sólo puede ser ejercida mientras no se halle en mora.

d) Los trabajos de verificación y tanteo que tienen por finalidad la presentación de un presupuesto para la obra, constituyen operaciones preliminares que se hallan regidas por las reglas de la responsabilidad precontractual, por lo que quien la había proyectado puede desistir de llevarla a cabo sin que incurra en la responsabilidad establecida en esta norma, sin perjuicio de la que le incumba según aquéllas.

Cuando desiste el comitente, genera responsabilidad:

a) El locatario que desiste de la obra contratada debe indemnizar al empresario el daño emergente y el lucro cesante, como si el contrato hu-

biese sido resuelto por su culpa, sin que le sean aplicables las reglas que rigen la indemnización por los daños derivados de un hecho ilícito.

b) Aunque en algunos casos se había aplicado en forma estricta el texto de esta norma en su redacción anterior a 1968, resolviéndose que el arquitecto tenía derecho a la totalidad de los honorarios convenidos en el contrato rescindido por desistimiento del locatario, la mayor parte de las decisiones limitaban el resarcimiento a las ganancias líquidas, por lo que debía descontarse de la remuneración convenida las erogaciones previsibles que el locador hubiera debido afrontar, y tenían también presente que el arquitecto quedaba con su tiempo libre para otras actividades, ya que no es lo mismo obtener una remuneración por el trabajo realizado que sin realizarlo, extremos que debían ser apreciados prudencialmente por los jueces; este criterio ha sido recogido por la reforma de 1968.

En algún caso también se había tenido en cuenta si el desistimiento de la obra por el locatario era justificado o no.

c) Porque se trata de una deuda de valor, el importe de la indemnización debe fijarse conforme al corriente en el momento de dictarse sentencia.

d) Al fijar la indemnización deben tenerse en cuenta los aranceles profesionales.

e) En caso de que se haya convenido que el precio del constructor se pagarían en cuotas correspondientes a las distintas etapas de la obra, la indemnización correspondiente al empresario por el desistimiento del comitente no debe calcularse sobre el total de la obra, sino sobre los trabajos efectivamente realizados, según pru-

dente estimación judicial.

f) Conforme a lo dispuesto en esta norma, la obligación de indemnizar a cargo del comitente que desiste de la obra es de cumplimiento inmediato, por lo que debe los intereses sobre las sumas correspondientes a los trabajos y gastos efectuados por el empresario desde que éste lo intima a su pago.

Como hemos expuesto, si el desestimiento es de una obra no comenzada, la indemnización comitente se debe aun cuando la obra no haya comenzado, debiendo tenerse en cuenta para fijar su importe el sistema de contratación empleado, y en caso de duda debe entenderse que se había adoptado el de «administración».

Cuando la obra realizada por el constructor y pese al desistimiento del comitente fue continuada no obstante haber sido oportunamente notificado de esa decisión, éste carece de derecho a cobrar su precio, sin perjuicio de la indemnización que se le debe por aplicación de esta norma.

¿En qué casos no existe desistimiento?

a) El contrato no puede considerarse rescindido por desistimiento del comitente, si éste se limitó a ordenar la suspensión de los trabajos hasta nuevo aviso.

b) Tampoco puede considerarse que el comitente ha desistido de la obra, si éste afirma que el contrato fue celebrado por un mandatario suyo cuyo poder había sido revocado o que, en todo caso, excedió las facultades que le habían sido conferidas, tanto más si sostiene que el constructor le comunicó que había sido sorprendido en su buena fe, dando por terminado el negocio.

Si el contrato de obra se resuelve por culpa del comitente, el constructor debe ser indemnizado.

Cuando la obra fue ajustada por pieza o medida, sin designación del número de piezas o de la medida total, el contrato puede resolverse por una y otra parte, concluidas que sean las partes designadas, pagándose la parte concluida.

El contrato se resuelve también por fallecimiento del constructor o del profesional; pero no por fallecimiento del comitente. Éste debe pagar a los herederos de aquél, en proporción del precio convenido, el valor de la parte de la obra ejecutada y de los materiales preparados, si éstos fuesen útiles a la obra.

Los herederos podrán continuar la construcción de la obra, cuando ésta no exigiese en el constructor o en el profesional cualidades especiales.

Puede resolverse el contrato por el comitente, o por el constructor o el profesional, cuando sobreviene a éste imposibilidad de hacer o de concluir la obra. En este caso el constructor y/o el profesional es pagado en proporción al avance de obra.

Si la imposibilidad es inimputable al constructor o al profesional, el comitente debe abonar conforme el avance de obra pero si el constructor o el profesional hubieren recibido adelantada la retribución o parte de ella, el comitente puede exigir que se la restituya en todo aquello que supere el avance de obra.

Podría suceder que se expropie el inmueble en que debía levantarse el edificio. En este caso, el constructor y/o el profesional sólo tiene derecho a ser pagado por lo que ha hecho.

Otro supuesto: Puede el contrato ser resuelto por el comitente, si desaparece el constructor o el profesional o por la falencia de cualquiera de ellos.

Por «desaparición del empresario», la ley no se refiere a su ausencia, sino al abandono de la obra. El abandono comprende también el caso en que la obra se realiza con tal lentitud que pone en evidencia que no se la podrá concluir sino con gran retraso. En caso de abandono, el comitente puede exigir judicialmente la entrega de la obra acreditando sumariamente tal extremo, pero no puede tomarla por su propia autoridad, salvo casos de urgencia.

¿Y el empresario que abandona la obra?

El empresario que abandona la obra responde:

a) por los mayores costos que el comitente ha tenido que afrontar para concluir la;

b) por los gastos ocasionados al comitente, que tuvo que alquilar otra vivienda después de la fecha en que se debió entregar y aquella en que la concluyó el nuevo contratista.

¿Cuales son los derechos del constructor/empresario que abandona la obra?

Aunque el empresario haya abandonado la obra, tiene derecho a cobrar el importe de los trabajos realizados, sin perjuicio de su responsabilidad por los daños que haya causado al comitente. Puede también ser resuelto porque el comitente o dueño de la obra no dio en tiempo los materiales prometidos, o porque no pagó las prestaciones convenidas.

Es relevante detenerse frente al concepto «pago de las prestaciones convenidas»:

a) La falta de pago de las prestaciones a cargo del comitente no autoriza la resolución del contrato si no hace imposible el cumplimiento de las obligaciones del constructor y/o del profesional.

b) El hecho de no haberse estipulado las conse-

cuencias que tendría la falta de pago de las cuotas convenidas, no obsta a que el empresario opte por demandar la resolución del contrato, dado que esta norma establece el pacto comisorio tácito, pero no a tenerlo por resuelto por sí mismo y demandar directamente por indemnización de los daños y perjuicios.

c) El constructor y/o el profesional puede oponer la excepción de contrato no cumplido, si el locatario no paga las prestaciones convenidas.

Otro capítulo importante es la referencia «suministro de materiales»:

Cuando los materiales debe proveerlos el comitente, el constructor debe pedirlos con anticipación suficiente, sin esperar a que se agoten los almacenados; por su parte, el comitente debe estar atento a las necesidades del contratista para proveerlos diligentemente a fin de que no se suspendan los trabajos.

Como «materiales» también la jurisprudencia de nuestros tribunales ha interpretado que alcanza a «planos». Si el comitente no entrega oportunamente los planos para continuar la obra comenzada, al conductor técnico y/o al constructor de la obra, no puede demandar la resolución del contrato, sino su cumplimiento, pues a falta de pacto comisorio expreso, sólo tiene esa facultad cuando el incumplimiento del comitente hace imposible el cumplimiento de sus propias obligaciones.

¿Y la responsabilidad del constructor?

El constructor no puede demandar el pago de los trabajos realizados si no demanda judicialmente la resolución del contrato.

En materia de pago, se debate a quien corresponde la carga de la prueba. El principio en derecho es que

«quien alega un hecho debe probarlo». Dada la finalidad tuitiva que tiene esta carga, los hechos invocados por el locatario en los cuales funda su liberación, deben ser interpretados restrictivamente. En consecuencia, incumbe al comitente la prueba de que nada adeuda al constructor o al profesional, siendo insuficientes a tal efecto los recibos otorgados por éste, si carecen de fecha cierta. Sin embargo, se ha considerado oponible a quien ejerce esta acción directa, el convenio por el cual se rescindió el contrato de locación de obra en que el empresario reconoció que no se le adeudaba nada por los trabajos adeudados.

De conformidad con la ley de facto 22.250, sobre la construcción, los empleados tienen la posibilidad de accionar contra el constructor y solidariamente contra el profesional. El dueño de la obra se exime de dicha responsabilidad cuando es un propietario no constructor.

Los fideicomisos son solidariamente responsables hasta su finalización.

La acción directa otorgada a quienes pusieron su trabajo en la obra, comprende, no solamente los salarios adeudados a los obreros, sino también las indemnizaciones por antigüedad que les correspondan. El lucro cesante del subcontratista por el desistimiento del empresario, también puede ser reclamado por aquél al locatario mediante esta acción directa.

En caso de quiebra del empresario, quien suministró los materiales para la obra no puede cobrar directamente su importe al comitente con prescindencia del concurso de aquél, con una importante excepción: La limitación establecida en esta norma con respecto a la responsabilidad del locatario con respecto a los materiales utilizados en la obra, no rige cuando ellos fueron adquiridos directamente por él, quien a su vez los suministró al empresario.

Algunas reflexiones sobre la ruina

Por ruina no debe entenderse solamente la caída o destrucción de la obra. Basta la existencia de un peligro inmediato que no deje lugar a dudas de que ella se producirá, o que se destruirá paulatinamente, o presenta graves deficiencias que influyan en su duración o solidez, haciéndola inepta para su destino. La ruina parcial recibe igual trato.

Si los defectos de la obra no tienen los caracteres señalados, no existe ruina, sino que sólo hay vicios de la construcción; tal el caso en que el edificio presenta simples fisuras en las paredes o se han producido algunos levantamientos en los pisos de la casa.

¿Quiénes son los responsables?:

a) El constructor es responsable por la ruina de la obra, sin que pueda derivarla sobre el arquitecto, autor de los planos, o el director de la obra, o eximirse por haber comunicado los defectos de aquéllos al comitente, porque siendo la suya una

obligación de resultado debe entregarla en condiciones tales que se la pueda usar para la finalidad buscada, y en todo caso debe negarse a realizarla, ya que no puede limitarse a actuar como simple ejecutor.

b) Esta responsabilidad incide también sobre el arquitecto que confecciona los planos, si la ruina vino como consecuencia de su negligencia en materia de cálculos a su cargo o por acción de su dependiente.

c) El director de la obra es también responsable por su ruina, aunque se desempeñe como locador de servicios, si ha omitido su deber de vigilancia.

d) En algún fallo se había resuelto que la responsabilidad de ellos frente al comitente era simplemente mancomunada, es decir, de cada uno conforme al porcentaje de responsabilidad; en otros se les ha atribuido la calidad de obligados solidarios; por fin, para otra tendencia, se trata de una

responsabilidad indistinta, en la cual cada uno de ellos se halla obligado por el todo; en estos dos últimos casos se ha admitido que quien pagó la totalidad de la indemnización puede ejercer una acción de regreso contra los corresponsales, en la medida que correspondiere. Esta última solución ha sido acogida en los últimos precedentes.

La recepción de la obra, provisional o definitiva, no libera al constructor de su responsabilidad por la ruina, sea que ésta provenga de vicios ocultos o aparentes, aunque al recibirla el comitente no haya formulado reserva alguna.

La circunstancia de que el comitente habite el edificio en que se realiza la obra o vigile su construcción no equivale a la recepción.

El pacto por el cual el locatario retendría parte del precio por 180 días en garantía de las deficiencias que pudieran aparecer en la obra dentro de ese plazo, no exonera de responsabilidad por la ruina producida con posterioridad.

En la ruina de la obra puede haber culpa concurrente ente el comitente, el profesional y el constructor, circunstancia que debe tenerse en cuenta para disminuir proporcionalmente la indemnización debida por el constructor.

El hecho de que el empresario haya comunicado al comitente la existencia de vicios en el terreno en que se debía asentar la obra, no lo excusa por su ruina. Tampoco se libera de su responsabilidad por la ruina de la obra por el hecho de que al ejecutarla se haya ajustado a los planos confeccionados por un arquitecto, o a las cláusulas contractuales, o utilizado los materiales convenidos.

Debe tenerse presente que el desconocimiento del

empresario acerca de los vicios del suelo, no lo libera de su responsabilidad por la ruina de la obra, a menos que revistan la calidad de caso fortuito. La falta de título habilitante del constructor no puede ser invocada para liberarse de su responsabilidad por ruina de la obra debida a vicios del suelo.

Expresamente la norma dispone que «Los empresarios constructores son responsables, por la inobservancia de las disposiciones municipales o policiales, de todo daño que causen a los vecinos».

¿Cuál es la responsabilidad del comitente y del constructor y eventualmente del profesional frente a terceros?

El constructor es responsable frente a terceros por los daños que deriven de la construcción de la obra, lo mismo que el conductor técnico de ésta. La responsabilidad del empresario no excluye la del propietario del inmueble, quien también responde por los daños causados a terceros, pero esta solución no es pacífica.

En caso de que quien encargó la construcción no sea el dueño del terreno en el cual se erige, sino el inquilino, el responsable por los daños causados a terceros no es éste, sino el constructor. Por ello es importante cuando se trata de suscribir una encomienda con un inquilino o con un consorcista que afecta un espacio de uso común, que la encomienda la firme el propietario locador o el administrador del consorcio.

La circunstancia de que en las actuaciones administrativas figure un solo ingeniero como director de la obra, no excluye la de los otros profesionales que de hecho se desempeñaron conjuntamente con aquél en igual carácter.

El comitente, el profesional y el constructor responden indistintamente por los daños causados por la ejecución de la obra, es decir, que pesa sobre cada uno de

ellos la obligación de reparar la totalidad de los perjuicios; otros fallos han calificado esta responsabilidad como solidaria; en ambos casos se ha admitido la acción de contribución de quien pagó el total de la indemnización contra los demás responsables.

¿Quiénes son los «terceros» ante los cuales se responde?

El concepto de «vecinos» comprende a los propietarios de las fincas linderas y a quienes habiten en ellas, aunque no tengan esa calidad, sino que lo hagan como inquilinos. Esta norma no excluye la responsabilidad del empresario por los daños causados a otros terceros, tales como el transeúnte que sufre lesiones por la caída de utensilios o materiales utilizados en la construcción. Igual responsabilidad incumbe al dueño de la obra.

¿Cuáles son los «daños» por lo que se responde?

Todos los daños causados a los inmuebles linderos con motivo de la construcción, los muebles existentes en ellos y las lesiones físicas que puedan sufrir los terceros.

¿Cuáles son las causas de exoneración de la responsabilidad?

Son causas de exoneración de la responsabilidad el caso fortuito, la culpa exclusiva de la víctima y el hecho de terceros por los que no se debe responder.

No existe recepción, con los efectos establecidos en dicha norma:

- a) cuando el locatario, al recibirla protestó por el estado en que se hallaba la obra;
- b) cuando la obra se realiza en la misma finca que habita el locatario;
- c) cuando las autoridades niegan la aprobación

final por los defectos que presenta la obra;

- d) cuando la recepción se produce como consecuencia de la rescisión del contrato de obra.

¿Que debemos entender por vicios?

Por vicio debe entenderse todas las imperfecciones que presente la obra, tales como:

- a) la defectuosa cimentación del edificio;
- b) la mala aislación de las paredes;
- c) las incorrecciones de los planos;
- d) la clase de material utilizado, aunque sea el convenido, si no era apropiado;
- e) los malos niveles dados a la obra;
- f) la humedad existente en la vivienda construída;
- g) las filtraciones producidas por las lluvias;
- h) las grietas aparecidas en las paredes;
- i) los vicios del suelo, sobre el cual se hace incidir una carga mayor que la que puede soportar.

La recepción provisional de la obra no libera al constructor de su responsabilidad por la existencia de vicios ocultos. En ningún caso la recepción definitiva de la obra libera al empresario de su responsabilidad cuando los vicios ocultos han sido la causa de su ruina, o ha incurrido en dolo o fraude, o se ha obligado a reparar los defectos que aparecieron con posterioridad.

La retención del comitente de una parte del precio en concepto de garantía por un plazo determinado, da a la recepción el carácter de definitiva si éste transcurre sin que se formularan observaciones.

La aprobación de la obra por las autoridades administrativas no libera al empresario de su responsabilidad por los vicios ocultos que existieran, aunque éstos no fueran aptos para provocar su ruina.

¿Qué son, entonces, los vicios aparentes?

Los vicios o defectos aparentes son los que no pudieron ser advertidos en el momento de la recepción de la obra, a pesar de habérsela revisado prolijamente, poniendo en ella la diligencia que hubiera puesto un contratante diligente, sin recurrir a técnicos.

Los vicios aparentes quedan cubiertos por la recepción provisional de la obra, pero no los ocultos, excepto cuando llegan a ser la causa de su ruina o el empresario ha incurrido en dolo o fraude.

La recepción definitiva de la obra también libera al empresario constructor por los vicios aparentes que ella presente; pero esto sólo tiene el sentido de una regla general, cuya aplicación está sujeta a las circunstancias particulares de cada caso.

Esta recepción no tiene tales efectos cuando los vicios aparentes son la causa de la ruina de la obra, ha mediado dolo o fraude del empresario, o ellos exceden la medida de las imperfecciones corrientes o el empresario se obligó a reparar los que existieran.

El plazo de sesenta días es para efectuar la denuncia de la aparición de los vicios y ésta puede hacerse válidamente mediante telegrama colacionado.

Ahora bien: la responsabilidad es de diez años y dentro de ese lapso de tiempo, si aparecen vicios ocultos, el comitente o dueño de la obra tiene sesenta días para denunciar, contados desde que aparecieron.

El vendedor responde por los vicios ocultos según las reglas establecidas para los vicios redhibitorios; la demanda por resarcimiento de los daños que de ellos derivan, debe dirigirse contra el empresario, proyectista o director, quienes responden según los principios sentados para la locación de obra; sin embargo, se ha resuelto que cuando se reúnen en la misma persona las calidades de vendedor y constructor, su responsabilidad se rige

por las normas establecidas para los vicios redhibitorios en la compraventa.

Sobre la responsabilidad por el vicio oculto redhibitorio

¿Qué es un vicio redhibitorio?

Partimos de la premisa que se considera vicios redhibitorios a 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 1051 CCC).

¿Se puede establecer por contrato cuando un defecto es vicio redhibitorio?

Las partes pueden por vía contractual, considerar que un defecto es vicio redhibitorio en los siguientes casos:

- a)** ciertos defectos específicos, aunque el adquirente debiera haberlos conocido;
- b)** si se 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 fabricante de un determinado material o el comerciante, otorga garantías especiales (artículo 1052 CCC)

¿Cuales defectos ocultos se excluyen de la responsabilidad?

- 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 in-

cumbe al adquirente, excepto si el transmitente actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la transmisión.

¿Cual es el plazo para denunciar la existencia del defecto oculto?

La denuncia debe hacerse 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.

¿Cuando caduca la responsabilidad por defectos ocultos?

En el caso de inmuebles, cuando transcurren tres años desde que la recibió. Estos plazos pueden ser aumentados convencionalmente.

El Director de Obra y el Constructor en el Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario

El comitente al encomendar a un profesional de la arquitectura la elaboración del proyecto y la dirección de obra, se reserva la facultad de convenir la conducción técnica o construcción propiamente dicha, al mismo profesional o en su defecto, a un tercero.

Si el comitente decide iniciar la ejecución de la obra, contratando al citado profesional, para desarrollar la misma, éste deberá asumir ante la Municipalidad la responsabilidad del constructor.

Si el comitente decide contratar a un tercero para la ejecución de la obra, el profesional queda limitado en su accionar a la dirección de la misma.

La diferencia entre director de obra y constructor, no se limita a una cuestión semántica, sino que, esconde responsabilidades muy importantes que el código civil se encarga de precisar.

Actualmente, la Municipalidad de Rosario, impone al profesional la obligación de firmar como constructor

aún no habiendo encomienda que así se lo imponga, y ello, constituye la raíz del problema que pretendemos solucionar.

Surge la necesidad de verificar en el reglamento de edificación de la ciudad, cuáles son los aspectos normativos que pueden adoptarse sin necesidad de modificar el mismo, y cuáles, aquellos que es imperioso desarrollar, modificando por ordenanza, el respectivo reglamento.

La intención, consensuada por todos, es deslindar la responsabilidad del director de obra del constructor, y que, mientras la obra no se ejecute, sea el propietario el responsable de su designación.

En ese sentido, del contenido del Reglamento de Edificación, he observado:

En el apartado «2.1. DE LAS TRAMITACIONES» al requerirse el permiso de obra, no se estipula requerimiento alguno, que la solicitud debe efectuarla alguna persona o profesional en particular.

En el apartado «2.1.2. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACION DE PERMISOS O AVISO DE OBRA», la referencia a «...toda persona...» implica que tampoco exige que el aviso y la documentación le sea requerida a una en particular. Es más, la presentación requiere realizarse previo al trámite colegial con el objeto de evitar gastos, y erogaciones innecesarias, frente a la alternativa que se recomendara no autorizar su demolición o reforma.

En el apartado «2.1.2.1.a)», se determina un apercebimiento ante el incumplimiento de las normas de presentación y limita la responsabilidad: al profesional y el propietario sin especificar en el primero, su rol o encomienda.

En el apartado «2» del análisis que estamos efectuando, al mencionar la ficha de edificación se consigna: «...toda persona que deba construir edificios nuevos, realizar refacciones...» lo que, evidentemente, debe traducirse: persona = propietario.

En el apartado «2.1.3. REQUISITOS TECNICOS IMPRESCINDIBLES PARA LA PRESENTACION DE PLANOS DE EDIFICACION» se determinan las escalas métricas, los signos y leyendas, los planos de arquitectura, los planos sanitarios, el contenido de la carátula de los planos, el tamaño plegado y carátula de los mismos, sin que se determinen de ninguna forma, que persona debe formalizar su presentación.

En el esquema identificado como «2.1.3.c)» la carátula deslinda al propietario del proyectista, calculista, director de obra, y constructor, lo que evidentemente resalta y resuelve el tema en análisis.

En el sub apartado «2.1.4.3. CADUCIDAD DE PERMISO» se determina que todo permiso de edificación cuya obra no se hubiese comenzado dentro del plazo de seis meses a contar desde la fecha del pago de los derechos, caduca. Dicho plazo puede ser prorrogado siempre que a juicio de la Dirección General de Obras Particulares, así lo justifique, la solicitud presentada por el propietario o el constructor.

Es la primera vez, que el reglamento de edificación impone a personas individualmente consideradas, una carga, que no deposita en el director ni en el autor del proyecto.

Lo expuesto acentúa el criterio consensuado en la audiencia antes comentada, de la innecesiedad de modificar el reglamento en cuanto al deslinde de las responsabilidades ya expuestas.

En el apartado «2.1.5. PERMISO PROVISORIO» el reglamento determina que en caso de construcciones que requieran largo tiempo para la confección del legajo técnico se otorgará un permiso provisorio para la ejecución de etapas preliminares, y ante lo cual, el propio reglamento se encarga de manifestar que los documentos necesarios para la tramitación de dichos permisos están en cabeza de «...toda persona que desee obtener un permiso provisorio de edificación...», lo que justifica, una vez más, el criterio de no ser necesaria la modificación del reglamento.

En el apartado «2.2. DE LOS PROFESIONALES Y EMPRESAS» el reglamento distingue:

- a. profesionales de propietarios;
- b. profesionales entre sí (arquitectos, ingenieros civiles, maestros mayores de obra, técnicos constructores);

- c. propietarios de profesionales, constructores e instaladores;

En el apartado «2.2.5. RESPONSABILIDADES» interpreto está la esencia del debate.

El citado apartado expresamente dice: «El profesional autor de los planos y/o de cálculos de las estructuras resistentes de un proyecto, 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 o en los cálculos...»

Lo expuesto, es absolutamente claro y determinante, al deslindar al autor del proyecto o del cálculo, del constructor. Por otra parte, el reglamento hace responsable a los primeros de los errores surgidos en los planos y/o cálculos y de las órdenes dadas al constructor, relacionadas específicamente con los respectivos planos o cálculos.

Lo expuesto, reitero, es claro y concluyente, que el reglamento de edificación ha sabido deslindar las responsabilidades en análisis.

Si lo expuesto fuera insuficiente, el mencionado apartado sigue diciendo: «Cuando haya varios profesionales que intervengan en la obra, cada uno será responsable de la parte que haya firmado como autor», lo que, provoca un claro deslinde de responsabilidades.

El apartado finaliza: «...El constructor es responsable de la realización de la obra, y de las disposiciones adoptadas durante la ejecución de la misma...».

No existe duda, en consecuencia, que el constructor asume responsabilidades que no tiene el director de obra atento al hecho que éste último no ejecuta.

Finalmente, en el apartado «2.3.1. RESPONSABILIDAD PROFESIONAL» el reglamento determina que las personas que intervengan en las obras serán directamente res-

ponsables...de acuerdo con la función o funciones que les correspondan, según lo determinado en el expediente municipal. Lo expuesto, guarda coherencia con el deslinde de responsabilidades que el reglamento se ha encargado de acentuar a lo largo de los items que hemos analizado e interpretado.

Todo lo expuesto me permite concluir que no es necesario modificar el reglamento de edificación de la ciudad de Rosario, habida cuenta que la normativa es suficientemente clara en el análisis que hemos desarrollado.

Con el ánimo de reforzar la interpretación expuesta, entiendo que la subcomisión de morfología urbana y régimen edilicio tiene facultades y competencia para dictaminar, cada vez que le sea requerido por el departamento ejecutivo, sobre cualquier problema relacionado con la aplicación e interpretación del reglamento en su faz ética, técnica y estética (Ver apartado «1.1.3.» del reglamento).

Modelos tentativos de «Anexo» que forma parte de cualquier encomienda

1. GASTOS A CARGO DEL PROFESIONAL:

Dentro de los honorarios profesionales convenidos están incluidos los gastos correspondientes a honorarios y sueldos de profesionales, técnicos y empleados que intervengan en las tareas correspondientes a las etapas de proyecto y tramitación de la presente encomienda y sus cargas tributarias.

2. GASTOS A CARGO DEL COMITENTE:

Todos los viáticos necesarios para el cumplimiento de la encomienda, con oportuna rendición de cuenta. Son a cargo del comitente, también, aquellas erogaciones donde por razones propias de la complejidad de la obra, del terreno, o de la tecnología a emplear, se requiera la ejecución de estudios especiales, cálculos de estructura, mediciones o amojonamiento del terreno, determina-

ción del trazado de ejes medianeros, indeterminación en la forma de trabajo de la estructura resistente existente, personal adicional en obra, o la realización de tareas que no hubieran sido detalladas en el orden de trabajo sus gastos y honorarios. A tal efecto, el profesional previamente, en forma fehaciente deberá justificar la necesidad de la tarea y proponer un presupuesto de gastos y recursos a cargo del COMITENTE.

3. DOCUMENTACION CONTRACTUAL:

Formarán parte del presente contrato: los documentos gráficos escritos, resultado de las tareas realizadas por EL PROFESIONAL, modificaciones que hayan acordado las partes sobre la encomienda originaria, así como sus ampliaciones, comunicaciones escritas entre las partes del presente contrato; todas las certificaciones, facturaciones, y comprobantes de gastos de obra. Las modificaciones que puedan pactarse con posterioridad a la

firma del presente contrato, sólo serán válidas si se expresan por escrito en un documento complementario, el que formará parte del presente convenio.

(Agregado en caso de Ejecución de obra): Asimismo, las partes determinan que forman parte del proceso constructivo, los siguientes documentos: plano de obra, libro de obra, actas de suspensión y/o paralización de obra; contratos con oficios, terceros contratados y subcontratados, actas de recepción provisorias y definitivas, manual de mantenimiento y toda notificación fehaciente que las partes hayan intercambiado durante el proceso.

4. PROPIEDAD INTELECTUAL DEL PROYECTO:

La documentación gráfica y escrita generada con motivo de la encomienda, es propiedad exclusiva de EL PROFESIONAL, sea que la obra para la cual fue realizada se construya o no. EL COMITENTE, aún cuando haya recibido y abonado la totalidad o parte de la documentación del proyecto, sólo tiene derecho al uso de la misma, para la obra objeto del presente contrato, no pudiendo servirse de ella para adaptarla a otro proyecto, o ejecutar otra obra, o enajenarla a tales fines, salvo convenio suscripto con EL PROFESIONAL. EL COMITENTE, además no podrá exigir la entrega de los originales de la mencionada documentación, debiendo EL PROFESIONAL proporcionarle la cantidad de juegos de copias estipulado en las cláusulas cuarta y quinta.

5. APORTES:

Con la percepción de la totalidad de los honorarios para cada una de las tareas profesionales convenidas, EL PROFESIONAL deberá efectuar los aportes que le imponga la legislación vigente.

6. MEDIACION PREVIA y ARBITRAJE:

Las partes dejan establecido que, previo a cualquier instancia judicial sobre obligaciones incumplidas por las mismas o por cuestiones interpretativas que surjan sobre las cláusulas pactadas en el presente, se obligan a requerir el procedimiento de MEDIACION ante las entidades reconocidas por la autoridad de aplicación que cumpla dichos fines, en el ámbito de la jurisdicción pactada en el contrato. A tal efecto, cualquiera de las partes deberá presentar la solicitud de la mediación con a) Copia certificada de la encomienda de trabajo. b) una descripción de los hechos que provocaron el conflicto. c) la prueba documental que fundamente sus dichos.

Las partes podrán convenir la intervención de un árbitro, es decir, de un tercero que, en conocimiento de los antecedentes del conflicto sea propuesto por las partes, éste acepte y laude al respecto en un plazo determinado previamente acordado entre las partes y el árbitro.

Dicho laudo constituirá un documento relevante para las partes.

7. JURISDICCION Y COMPETENCIA:

A efectos de toda cuestión emergente del presente contrato, ambas partes se someten a los Tribunales ordinarios de la Ciudad de renunciando expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción

8. SELLADO DE LEY:

Si por imperio de la legislación vigente al momento de la suscripción de la encomienda, fuera menester abonar tasas o contribuciones por la misma, los gastos estarán a cargo de EL COMITENTE y EL PROFESIONAL por partes iguales.

9. CAMBIO DE DOMICILIO:

Las partes se obligan a notificar en forma fehaciente, cualquier cambio de domicilio que los mismos efectúen, modificando el consignado en el presente, el que comenzará a regir a partir de la recepción de la citada notificación.

10. DEBERES CON EL COMITENTE:

EL PROFESIONAL se obliga a mantener la debida reserva profesional por los trabajos encomendados por EL COMITENTE y respetar el secreto profesional, salvo obligación legal en contrario. Asimismo, se obliga a advertir al comitente de todo error, defecto u omisión proyectado o ejecutado por terceras personas contratadas directamente por EL COMITENTE, como así también, sobre la calidad de los materiales en obra suministrados por el proveedor, pudiendo rechazar los mismos para el caso en que considere inconveniente su utilización. EL PROFESIONAL como Conductor Técnico es el encargado de vigilar e inspeccionar la ejecución de los trabajos controlando la fiel interpretación de la documentación por él provista. EL PROFESIONAL no está obligado a concurrir diariamente a la obra o al lugar donde se realicen los trabajos, ni está obligado a permanecer en ellos durante el tiempo normal de trabajo. A tal efecto, se obliga a suscribir con EL COMITENTE dos LIBROS DE OBRA. Un libro de ORDENES DE PEDIDO que quedará en la Obra, en el que el Contratista extenderá pedidos y observaciones de cualquier naturaleza. Dirigidas tanto a EL COMITENTE como a EL PROFESIONAL. Un libro de ORDENES DE SERVICIO, que quedará en poder de EL PROFESIONAL, en el cual éste realizará todas las indicaciones, observaciones y pedidos dirigidas tanto al Contratista como EL COMITENTE. Ambos libros serán por triplicado, foliados y

serán suscriptos por las partes al inicio de la ejecución de la obra encomendada dejando constancia de lugar y fecha. Ambos libros serán válidos para ser presentados en la instancia de mediación y/o judicial. EL PROFESIONAL colocará en el frente de la obra, conforme a la legislación vigente y desde el comienzo de la ejecución, el cartel de obra, el cual EL COMITENTE se compromete a devolver dentro de las 48 horas de rescindido el contrato o dentro de los diez días corridos desde la finalización de la encomienda.

11. DE LA ENTREGA DE LA ENCOMIENDA:

En oportunidad de hacerse efectiva la entrega del objeto de la encomienda, se suscribirá un acta en la que se consignará la conformidad de EL COMITENTE. A partir de esa fecha, EL PROFESIONAL se desobliga de los vicios aparentes, quedando obligado por los vicios ocultos durante el plazo de prescripción que establece el Código Civil.

(Agregado en caso de ejecución de obra): Una vez finalizada la encomienda, por el profesional, las partes suscribieran un acta de recepción provisorio y por el termino de días.

En dicho plazo, el comitente informará sobre vicios aparentes, ocultos y comportamiento de la obra para su reparación sujeto a que sea motivo de la encomienda y responsabilidad directa del profesional. Finalizado dicho plazo, se formalizará el acta de recepción definitiva a partir de la cual comienzan a tener vigencia para las partes, los plazos de caducidad, prescripción y responsabilidad civil. En esa oportunidad se formalizará la entrega del Manual de Mantenimiento al cual el comitente se obliga a cumplir y transmitir a terceros adquirentes.

12. DE LOS HECHOS FORTUITOS Y LA FUERZA MAYOR:

Las partes convienen expresamente que no son recíprocamente responsables por los hechos fortuitos y de fuerza mayor producida en la obra durante la ejecución de la encomienda. Todo criterio interpretativo sobre el alcance de los hechos fortuitos y fuerza mayor serán materia de mediación y/o arbitraje.

13.-DEL DERECHO DE RETENCION:

EL PROFESIONAL podrá ejercer el derecho de retención que tutela el art. 3939 y siguiente del Código Civil frente a las obligaciones de pago pendientes de EL COMITENTE. Podrá cesar dicho derecho contra la sustitución de una garantía suficiente a satisfacción de EL PROFESIONAL.

Honorarios profesionales

Concepto

Los honorarios constituyen la retribución por la encomienda profesional encargada por el comitente, estén expresamente convenidos en un documento o no. Puede suceder que no exista encomienda documentada, que el proyecto se ejecute; el elemento probatorio del profesional lo va a constituir su propia obra y ello genera honorarios.

El pago de los honorarios importa el cumplimiento de la prestación y produce uno de los modos de extinción que contemplan los arts. 724 y 725 del Código Civil.

¿Si omitimos convenir honorarios por montos determinados?

En la mayoría de los trabajos encomendados, los honorarios se fijan «conforme a la ley de aranceles». Son excepcionales las encomiendas donde el arquitecto estima sus honorarios independientemente de la Ley Araya.

Cuando el arquitecto encara un anteproyecto, proyecto, conducción técnica, dirección de obra o responde a una consulta profesional de un tercero, y no existe convenio, contrato ni acuerdo de honorarios, igualmente, puede reclamar su pago, habida cuenta que el art.1627 del Código Civil, determina que «...el que hiciere algún trabajo, o prestare algún servicio, puede demandar su precio, aunque ningún precio se hubiere ajustado, siempre que tal servicio sea de su profesión o modo de vivir». Efectivamente, la tarea profesional siempre se presume onerosa.

¿La ley provincial N° 4114 conocida como Ley Araya, contempla los aranceles de los arquitectos?

En realidad, es una ley obsoleta. Es necesario impulsar la redacción de una nueva ley de aranceles que contemple todas las nuevas actividades de los Arquitectos

La ley 11089, en la Provincia de Santa Fe, derogó el Orden Público de los honorarios; esto implica que en la

actualidad los honorarios se pueden pactar al margen de la Ley arancelaria y sin tener en cuenta la misma.

En el CAPSF, con diferentes presidencias, hemos analizado aspectos de una futura legislación arancelaria diferente de la actual y particularizada a los arquitectos, donde se tenga en cuenta, un conjunto de servicios y tareas profesionales que no pudo ser prevista en la histórica «Ley Araya».

Una nueva ley, debería contemplar los honorarios del representante técnico, tareas de planeamiento urbano y regional, planes de urbanización, consultas profesionales, higiene y seguridad, etc.

¿Es obligatoria la aplicación de la Ley Araya a los Arquitectos matriculados?

En su oportunidad, la Ley 4.114 (Ley Araya) se sancionó para regular los honorarios de los profesionales comprendidos en el Consejo de Ingenieros y tenía carácter obligatorio.

Actualmente, en nuestra provincia, la Ley 10.653, que creó el CAPSF, dispuso que ésta sucede al Consejo de Ingenieros en todos los derechos y obligaciones Asimismo, en la citada ley, se dispone que los arquitectos tienen idénticos y similares derechos, deberes y obligaciones, personales y patrimoniales para los que estuvieren matriculados en el ex Consejo de Ingenieros. Por esa razón, la ley arancelaria vigente para los arquitectos, es la Ley N° 4.114 (Ley Araya) y sus decretos reglamentarios.

Sin embargo, habiéndose derogado el orden público de los honorarios, por la Ley 11.089, la Ley Araya se aplica únicamente en tres situaciones: a) cuando es preciso calcular el aporte de los honorarios al Colegio y a la Caja, éstos toman en consideración el monto presunto de obra y la categoría de la misma para aplicar el porcentaje y b) cuando comitente y profesional no se ponen de acuerdo u omiten

fijar los honorarios libremente y c) Cuando expresamente comitente y profesional fijan los honorarios de la tarea profesional «conforme disposiciones de la Ley 4114».

¿Puede el comitente, desistir de una contratación de tareas profesionales firmada?

SI. El comitente puede desistir de la ejecución de la obra, unilateralmente, aunque haya comenzado su edificación, pero deberá indemnizar al Arquitecto de todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener por el contrato. Efectivamente, el código civil obliga a indemnizar al conductor técnico de una obra cuando el comitente unilateralmente decide la rescisión.

Interpreta la legislación que el profesional tiene una razonable expectativa de una encomienda durante un plazo de tiempo al cual le ha dedicado su capital de trabajo, se ha comprometido con diferentes oficios y presumiblemente ha descartado otros compromisos para priorizar éste. Cuando comitente y profesional no se ponen de acuerdo en el «quántum» indemnizatorio, los jueces podrán reducir equitativamente la utilidad a reconocer si la aplicación estricta de la norma, condujera a una notoria injusticia (art. 1638 del Código Civil).

¿Qué puede hacer el arquitecto, si el comitente no paga sus honorarios?

Debe intimar en forma fehaciente. Un documento fehaciente es la carta documento. En la notificación intimativa, debe consignar la tarea ejecutada, su cumplimiento en tiempo y forma, el monto de los honorarios adeudados, el lugar de pago, el plazo concedido dentro del cual debe efectivizarse y el apercibimiento frente al incumplimiento del comitente (por ej.: demandar judicialmente y trabar embargo preventivo sobre bienes patrimoniales del deudor).

El art.508 del Código Civil, establece que si el profesional estableció con el comitente el pago mensual, la mora se produce por su solo vencimiento. Si el plazo no estuviere expresamente convenido, pero resultare tácitamente de la naturaleza y circunstancia de la obligación, el arquitecto deberá intimarlo al comitente para constituirlo en mora. Si los honorarios se pactaron de conformidad con el avance de obra, el profesional frente a cada etapa debe intimar en forma fehaciente los honorarios pactados consignando el certificado de avance de obra.

¿Qué sucede si el comitente no paga los honorarios y existen obligaciones pendientes del arquitecto?

Se aplica el art. 1201 del Código Civil, que dispone que en los contratos bilaterales, el comitente no pueda exigir el cumplimiento de la ejecución de la obra, si adeuda honorarios al profesional y está en mora. Por otra parte, el mismo Código, faculta al arquitecto a rescindir y/o resolver las obligaciones emergentes del contrato o exigir el cumplimiento de las obligaciones a cargo del comitente.

¿Cuándo prescriben los honorarios profesionales?

De conformidad con el art. 4023 del Código Civil, el plazo de prescripción es de 10 años, contados a partir de la contratación de las tareas profesionales o de la fecha en que se debió efectuar el pago de los mismos. Ahora bien: ¿cuándo comienzan a correr los plazos de 10 años cuando se encomendó un proyecto y una conducción técnica con honorarios pactados para ambas tareas? El plazo de prescripción para el pago del proyecto comienza a contarse desde que se suscribió la encomienda o desde la presentación del expediente ante el Colegio Profesional. En cambio, no puede contabilizarse de la misma manera, los honorarios devengados en la conducción técnica habida cuenta que la obra puede eventualmente fi-

nalizar años después de suscrito el respectivo contrato. El principio de razonabilidad impone que el plazo debe contarse desde que se comprometió el comitente al pago o desde la finalización de la obra que presume la exigibilidad del crédito adeudado o, en algunos casos, desde la fecha del certificado de final de obra.

En la dirección de obra ocurre otro tanto: el profesional supervisa la ejecución edilicia y controla que la misma sea fiel al proyecto aprobado. Puede que se hayan pactado fechas determinadas de pago de los honorarios en proporción al avance de obra, en cuyo caso, frente a cada certificado, el profesional debe documentarlo en acta y la fecha consignada al pie de la misma, implica el comienzo del conteo. De no estar pactada, la certificación expedida por la Municipalidad de final de obra o el acta de recepción provisoria y/o definitiva, delata el comienzo del plazo.

En el caso de honorarios regulados a los profesionales que actúan como peritos en sede judicial, el plazo de prescripción es de 2 años a partir del decreto firmado por el Juez, que reguló los honorarios o desde la notificación al obligado a su pago.

¿Cómo se calculan los honorarios por una obra encomendada y no ejecutada, total o parcialmente?

En el desarrollo de una obra de arquitectura o ingeniería, siempre existe la posibilidad de que el comitente se arrepienta de la labor que ha encomendado al profesional. Este arrepentimiento puede darse durante la etapa de producción del anteproyecto o proyecto o durante la etapa de dirección de la obra y construcción.

Por ello, es importante conocer cómo nuestra ley regula el régimen de honorarios que será de aplicación en estas circunstancias, el que puede estructurarse de acuerdo a estos interrogantes:

¿Puede el dueño de la obra desistir de la ejecución de la misma por su sola voluntad?

Sí puede. Está autorizado por el art. 1638 del Código Civil aún en el supuesto de que la obra haya comenzado a ejecutarse.

¿Cuál es su obligación legal en este caso frente al profesional?

Debe indemnizar al profesional al que le ha encomendado la labor, todos los gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener por el contrato. Así lo establece el art. 1638 del Código Civil.

Efectivamente, la Ley de fondo obliga a indemnizar al conductor técnico de una obra cuando el comitente unilateralmente decide la rescisión. Interpreta la legislación que el profesional tiene una razonable expectativa de una encomienda durante un plazo de tiempo al cual le ha dedicado su capital de trabajo, se ha comprometido con diferentes oficios y presumiblemente ha descartado otros compromisos para priorizar éste. Cuando comitente y profesional no se ponen de acuerdo en el «quántum» indemnizatorio, los jueces podrán reducir equitativamente la utilidad a reconocer si la aplicación estricta de la norma, condujera a una notoria injusticia (art.1638 del Código Civil).

¿En qué casos no se aplica la indemnización prevista para la obra encomendada y no ejecutada?

No cabría indemnización cuando la interrupción obedece a una decisión del comitente fundada en el incumplimiento contractual del profesional, expresamente establecido en el contrato como apercibimiento a favor del dueño de la obra, en contra del profesional, que lo faculta a resolver el contrato.

Otro caso que implica no indemnizar al profesional,

es cuando éste renuncia a seguir la obra.

¿Sobre quién recae la prueba del incumplimiento?

La prueba del incumplimiento recae sobre quien lo invoca. Si es el comitente, deberá cumplir con lo dispuesto por el art. 1204 del Código Civil, para desligarse de sus obligaciones. Pero solo podrá hacer uso del mencionado artículo, en caso de tener al día sus obligaciones de pago de honorarios por tareas ya realizadas, de conformidad con el avance de obra y en proporción a ésta.

¿Existe otro supuesto de inaplicabilidad de la indemnización?

Sí. Otro supuesto en donde la indemnización no prospera lo constituye la eventual aplicación de la Teoría de la Imprevisión contemplada en el art. 1198 del Código Civil. Dicha norma contempla el caso en que el cumplimiento de la obligación contractual a cargo de una de las partes se torna excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, en cuyo caso, la parte perjudicada puede demandar la resolución del contrato.

Es el caso que se ha planteado últimamente como consecuencia de la llamada «Pesificación», en la que los honorarios pautados en billetes dólares hacen excesivamente oneroso para el comitente el cumplimiento de sus obligaciones o, contratada la obra «Llave en mano», el excesivo encarecimiento de los materiales pautados en la encomienda, implican una excesiva onerosidad para el constructor. En cada caso que se pueda presentar deben tenerse en cuenta dos factores: a) el acontecimiento que desequilibra el vínculo contractual debe ser extraordinario y no haber podido ser previsto razonablemente con antelación y b) cuando el contrato se pautó en dólares antes de Enero de 2002, se aplica para las obligaciones pendientes la Teoría del Esfuerzo Compartido;

es decir se presume cada billete dólar en una equivalencia de \$ 1.40.

¿Qué ha dicho la justicia con respecto a la Teoría de la Imprevisión en un caso relacionado con los honorarios profesionales?

La Cámara Nacional Civil, Sala B, en la causa «Isgut, Elías c/Laso, Roque F. y otros», ha decidido que la Teoría de la Imprevisión opera cuando por gravitación de alternativas de la evolución económica o técnica, se produce la ruptura de la equivalencia de las prestaciones prometidas, aparejando la mayor onerosidad de las obligaciones asumidas por cada uno de los contratantes, pero no cuando cualquiera sea la causa que lo determine.

La Cámara Nacional Civil en la causa «Cohen, José c/Asociación Gremial de Sanidad Ferroviaria y otro», ha decidido que el hecho de que el Banco Hipotecario Nacional no conceda el préstamo para el plan de viviendas a construir, no autoriza la liberación del pago de los honorarios del arquitecto por los trabajos del proyecto, pues la frustración del préstamo no constituye un hecho inevitable.

Los honorarios profesionales en el CCC

Los honorarios en la mayoría de las provincias están desregulados; de tal manera que han perdido el carácter de orden público que supieron tener. Algunas leyes (Ley 11.089 en la Provincia de Santa Fe) mantiene la ley Araya (ley 4114) que establece la escala de honorarios para dos situaciones:

- a) Cuando las partes omiten en la encomienda fijar la cuantificación de los honorarios. Se limitan a decir: «los honorarios se convienen conforme a las disposiciones de la ley Araya;
- b) Para el pago de los aportes al Colegio y a la Caja

de Previsión Social. En la visación respectiva, se toma en cuenta el honorario que hubiera correspondido fijar conforme la ley arancelaria y sobre éste, se aplica el porcentaje de aporte.

Expresamente, el artículo 1255 del CCC, dispone que «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»

¿Que no dice el artículo 1091 DEL CCC?

Si en una encomienda de ejecución diferida o permanente, la prestación a cargo de una de las partes se torna excesivamente onerosa, por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevinida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la que es afectada, ésta tiene derecho a plantear extrajudicialmente, o pedir ante un juez, se deje sin efecto total o parcialmente el contrato, o en su defecto, su adecuación.

Sobre sus honorarios y aportes del comitente, a través del Colegio

Los profesionales en numerosas oportunidades manifiestan la dificultad del cobro de sus honorarios profesionales al comitente, como el origen y consecuencia de la omisión de pago de los respectivos aportes al Colegio y la Caja.

Exponen que el vínculo de confianza que se instala entre comitente y profesional en la elaboración del anteproyecto, las reuniones de trabajo que canalizan diferentes inquietudes e iniciativas para la conformación del proyecto, que nunca es el definitivo, y el proceso de ejecución de la obra, genera una relación afectiva donde se les hace difícil diferenciar o separar el plano personal del profesional.

Por otra parte, los profesionales en una conducta que siempre va a contramano de la tutela de su propia responsabilidad profesional, asumen una importante actividad como conductores técnicos y administradores de la obra tendientes a abaratar costos de materiales, mano de obra, oficios, etc., postergando sus propios honorarios

y sumando mayores responsabilidades.

Hemos verificado, que el arquitecto, en la práctica del ejercicio profesional, se «mimetiza» con la situación personal de su cliente al punto que posterga el pago de sus propios aportes priorizando obligaciones del comitente e incluso, acepta y conforma, muchas veces, la utilización de materiales en obra, de bajo costo a sabiendas que resiente la calidad y solidez de la obra, asumiendo mayores responsabilidades que terceros adquirentes se lo pueden reclamar en el futuro, postergando obligaciones que la propia legislación pone en «cabeza» del profesional.

El CAPSF ha dispuesto en su RES.DSP-CAPSF 278/05, que data del mes de Marzo de 2005, poner a disposición de los arquitectos, la estructura jurídica del Colegio de Arquitectos para su asesoramiento y facilitar la ejecución de los honorarios contra el comitente. La citada resolución mantiene su vigencia y reedita la conducta que el Ex Consejo de Ingenieros adoptó desde siempre.

La iniciativa tiende a resolver dos cuestiones: facilitar el cobro de los honorarios de los profesionales y asegurar por parte del Colegio, la recepción de los aportes adeudados, conforme a las leyes de aplicación.

Por ello, se ha autorizado al departamento jurídico del CAPSF a promover las acciones judiciales y extrajudiciales correspondientes contra los obligados al pago de los honorarios por el ejercicio profesional de sus matriculados habilitados.

Los arquitectos habilitados, con aportes pendientes de pago por obras visadas ante este Colegio, deben adherirse a esta Resolución del CAPSF y celebrar un convenio con el Asesor Legal para impulsar y tramitar el cobro de los honorarios profesionales y el pago consiguiente de los Aportes Colegiales correspondientes.

El trámite establecido en la resolución no ofrece dificultad: El matriculado habilitado deberá presentar la orden de trabajo firmada por el comitente, y toda otra documentación que le sea requerida por el Asesor Legal, que acredite la encomienda adeudada.

Existe una interesante ventaja para el arquitecto que se adhiere a la citada resolución: Abona en concepto de honorarios judiciales al abogado, solamente el diez por ciento (10 %) de los valores calculados conforme a la ley, sólo en el caso de cobro efectivo de las sumas involucradas.

Por otra parte, el Colegio asume y se hace cargo de los gastos de las intimaciones extrajudiciales y si éstas no fueran suficientes y se hace imprescindible interponer la acción judicial, el Colegio, colaborará con el profesional abonando proporcionalmente los gastos judiciales que correspondan, en forma enunciativa: tasa de justicia, sellado Judicial, boleta de iniciación, cédulas, mandamiento, etc.

No existe duda alguna que el instrumento que el

CAPSF ha puesto a disposición de todos los matriculados habilitados constituye una adecuada e importante herramienta para desentenderse de la cobranza de los honorarios y contar con el asesoramiento de un abogado especializado en arquitectura legal que sabrá interpretar las modalidades propias que tienen los profesionales de la construcción.

Honorarios y modalidad de pago

Los honorarios constituyen la compensación por el trabajo profesional ejecutado. La ley 4114 mantuvo su vigencia durante muchos años estableciendo pautas y criterios obligatorios en materia de honorarios; de tal manera que el Consejo de Ingenieros creado por la Ley 2429 y luego cada uno de los colegios profesionales que se constituyeron a partir de 1993, mantuvieron los criterios arancelarios por las diferentes tareas profesionales encomendadas.

Contratada una tarea profesional, la misma implicaba un cálculo a partir del cual se fijaban los honorarios y sobre éstos, se afectaba un porcentaje a aportes. En la actualidad, dichos aportes se brindan a los Colegios y a la Caja de Previsión Social de los profesionales de la Ingeniería.

La Ley provincial 11.089 derogó todas las normas que declaren de orden público los aranceles y escalas de honorarios de cualquier clase (art.1º), habilitando a convenir libremente, entre los profesionales y sus comitentes,

honorarios distintos a los determinados en las escalas respectivas (art.2º)

Expresamente la ley dispone que los convenios sobre honorarios deben formalizarse y probarse por escrito, y sus efectos no podrán ser opuestos ni invocados por terceros. Cuando no existiere convenio, será de aplicación obligatoria las leyes de aranceles, escalas, planillas y tablas de honorarios, comisiones o cualquier otra forma de retribución de servicio u obras profesionales vigentes (art.8º).

A los colegios y a la Caja, se le deben efectuar los aportes que la Ley Araya establece actualmente. A tal efecto, el art.9º de la citada norma dispone: «Cuando por las respectivas leyes rigiere el régimen de aportes sobre honorarios para el sostenimiento y funcionamiento de las instituciones profesionales, haya o no convenio sobre honorarios, será de aplicación obligatoria los porcentuales correspondientes en las escalas de honorarios a los fines de la determinación de los aportes y contribuciones».

En las causas judiciales, cuando el profesional de la arquitectura desempeñe tareas de perito, cuando no hubiere convenio o habiéndolo respecto de los demás profesionales intervinientes, el Juez ó Tribunal que entienda en ellas deberá regular honorarios aplicando el régimen arancelario vigente a ese momento, debiéndose considerar para ello las siguientes razones: La naturaleza ó complejidad del asunto ó proceso; el resultado que hubiere obtenido en el pleito; el mérito de la labor profesional apreciada por la calidad, eficacia y extensión del trabajo; La actuación profesional con referencia en el principio de la celeridad procesal y la transferencia jurídica, moral y económica que tuviere el asunto para casos futuros, para el cliente y para la situación jurídica de las partes.

El profesional de la arquitectura, salvo excepciones, adopta la costumbre de no fijar ni convenir sus honorarios o consignar en la respectiva encomienda la siguiente frase: «los honorarios de fijan conforme a las disposiciones de la ley arancelaria...»

Sería conveniente que el arquitecto determine sus honorarios en función de la tarea profesional encomendada y establezca, su modalidad de pago; es decir, al comenzar sus trabajos, durante su ejecución y con la entrega de la encomienda.

Cuanto más preciso sea el monto, su cuantificación y el plazo, menos posibilidad de conflicto genera.

Los criterios generales aconsejan, cuando son tareas de resultado, que:

- En materia de consulta o croquis preliminares, los honorarios se pactan en esa oportunidad y se abonan al contado;
- Frente a un anteproyecto, es importante formalizar un convenio, lo más simple posible, en el que se pacten honorarios al contratar los servicios,

con la modalidad de una entrega al comenzar la tarea y el saldo contra entrega del mismo;

- Cuando se requiere un proyecto, depende de su entidad, relevancia o envergadura. Los usos y costumbres aconsejan una entrega al formalizar el contrato, un porcentaje del saldo a los treinta días y el saldo con la presentación de los planos.

En las tareas profesionales vinculadas a los servicios profesionales y no al resultado, como sería el caso de la D.O./C.T., es imperioso fijar plazos que acompañen la ejecución con el pago de los honorarios, ora por meses, ora por avance de obra, ora por monto de obra, etc.

Con referencia a los aportes, atendiendo al hecho de la ley 11.089, existe un debate que la Suprema Corte Provincial de Justicia no ha definido a la fecha: ¿Los aportes son un porcentaje de los honorarios convenidos libremente con el comitente o deben reconocer en la ley arancelaria un «mínimo» sobre el cual no cabe ni corresponde omitir?

Los usos y costumbres han adoptado ésta última vía. El profesional pacta sus honorarios con el comitente libremente y hace los aportes en proporción a la tarea profesional conforme ha sido arancelada en la Ley Araya.

Debe tenerse presente que a los honorarios se debe computar el IVA cuando la condición del profesional es «responsable inscripto», los gastos que demande la encomienda y los viáticos por traslados.

También se puede convenir con el comitente, que asuma el pago de la totalidad de los aportes. Ello no exime al profesional de sus obligaciones ante el Colegio y la Caja, dado que para los organismos legales, el profesional sigue siendo el responsable pero puede repetir contra el comitente dicha obligación.

El desistimiento de la ejecución de la obra

El dueño de la obra puede desistir de la ejecución de ella por su sola voluntad, aunque haya comenzado su ejecución, indemnizando al profesional todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener por el contrato.

Si no se ponen de acuerdo, comitente y arquitecto, en la cuantificación indemnizatoria, deberán cualquiera de las partes concurrir a sede judicial y requerir del Juez el cálculo indemnizatorio. Este podrá reducir equitativamente la utilidad a reconocer si la aplicación estricta de la norma condujera a una notoria injusticia.

Es decir, que el comitente puede desistir de la obra una vez suscripto la encomienda y antes de su ejecución o durante la ejecución de la misma, abonando al profesional contratado una compensación razonable. De no ponerse de acuerdo en el monto de dicha compensación, cualquiera de las partes se puede presentar ante el Juez para solicitar que éste lo fije de acuerdo a las pautas consensuadas en el contrato y la expectativa de las partes.

El desistimiento de la obra, no constituye, en sentido estricto, un incumplimiento contractual, sino el ejercicio de una facultad discrecional con consecuencias indemnizatorias que están precisamente previstas en el Código Civil. Se trata de un derecho potestativo, pues no requiere expresión de motivos y puede ejercitarse en cualquier tiempo de orden legal, constituyendo una excepción a la intangibilidad de los contratos. La única obligación que genera es de indemnizar los perjuicios que prevee la propia ley.

Si el arquitecto ha actuado con manifiesta despreocupación por la marcha de la obra, al dueño de la misma, le asiste el derecho de dejar sin efecto la encomienda por no haber cumplido el profesional sus compromisos. Mas en los contratos en que se hubiese cumplido parte de las prestaciones, las que se hayan cumplido quedaran firmes y producirán, en cuanto a ellas, los efectos correspondientes.

No ejecutada la prestación, el dueño podrá requerir

al incumplidor el cumplimiento de su obligación en un plazo no inferior a 15 días, salvo que un pacto expreso estableciera uno menor con los daños y perjuicios derivados de la demora; transcurrido el plazo, sin que la prestación haya sido cumplida, quedarán resueltas, sin más, las obligaciones emergentes del contrato con derecho para el dueño al resarcimiento de los daños y perjuicios».

Contractualmente, el comitente y el arquitecto pueden pactar expresamente la posibilidad de resolver el convenio de producirse el incumplimiento de alguna obligación asumida. En este supuesto, la resolución se producirá de pleno derecho y surtirá efectos desde que la parte interesada lo comuniqué fehacientemente al domicilio constituido de la incumplidora, su voluntad de resolver.

El Código de fondo, determina que la parte que haya cumplido podrá optar por exigir a la incumplidora la ejecución de sus obligaciones con daños y perjuicios. La resolución podrá pedirse aunque se hubiese demandado el cumplimiento del contrato; pero no podrá solicitarse el cumplimiento cuando se hubiese demandado la resolución del mismo. Si el propietario contrató con un tercero la ejecución de la obra, es decir, la continuidad en la conducción ejercida por el profesional oportunamente contratado, dicha encomienda importó un desistimiento unilateral del dueño con referencia a la primitiva encomienda. Frente al desistimiento del dueño, sin haber intimado el cumplimiento de los trabajos que reputaba deficientes dentro del plazo de 15 días, bajo apercibimiento de rescisión del contrato, corresponden los apercibimientos de presumir el desestimiento.

Así lo ha resuelto la Cámara Nacional Civil Sala F en los autos «Chavat, Pablo c/Alvarez, Andrés» que fuera publicada por LA LEY - Doctrina Judicial N° 6 Boletín del 11/02/98.

Interrogantes que se plantean los profesionales en la consulta y frente al tema propuesto:

¿Cómo se calcula la indemnización?

Una de las maneras posibles es la siguiente: Sobre los honorarios pautados por la totalidad de la encomienda, se procede de la siguiente manera: a) Calcular el porcentaje del avance de obra efectivamente realizado y cuantificar los mismos en proporción al monto total pautado; b) sumar todos los gastos directos e indirectos abonados y comprometidos; c) Sobre el porcentaje de obra no ejecutada, cuantificar el saldo de honorarios que hubiera correspondido y sobre éste, calcular un 50% como indemnización.

¿Si la ejecución es parcial y el comitente, sin previo aviso, designa un nuevo profesional?

Se presume que ha existido una resolución unilateral y habilita a la indemnización expuesta.

¿Se existe rescisión entre las partes de común acuerdo?

Deberán establecer en el convenio, los criterios de la rescisión, los honorarios y la indemnización si así la acordaran.

¿Frente a la renuncia unilateral del profesional, le cabe al comitente exigir la indemnización?

No. La ley Únicamente lo contempla para el profesional por la expectativa creada y en razón de presumir que es la parte más débil de la relación contractual.

Rescisión y/o resolución de la encomienda

•R escindir es dejar sin efecto la vigencia de una encomienda con acuerdo entre comitente y profesional.

- Resolver, en cambio, es una decisión unilateral del comitente o del profesional.
- El «Manual de Procedimientos» establecido por el CAPSF y que puede ser consultado en la página WEB «www.capsf.org.ar», refiere a la «Rescisión y/o Resolución de Dirección de Obra /Conducción Técnica», disponiendo que

1. Cuando un Arquitecto «Rescinda» la encomienda de Dirección de Obra y/o Conducción Técnica, presente el formulario adjunto que se incorpora como Anexo 8, el pago de los Aportes por Honorarios correspondientes al avance de obra y adjunte la misma como documento digital al expediente.

2. Cuando un Arquitecto «Resuelva» la enco-

mienda de Dirección de Obra y/o Conducción Técnica, por decisión unilateral de una de las partes, acompañe el formulario adjunto como anexo 9, juntamente con fotos que demuestren el avance de la obra y fotocopia de una Carta Documento enviada entre las partes. Además debe adjuntarlo al Expediente como documento digital y realizar el pago de los Aportes por Honorarios por el avance de obra correspondiente.

En caso de haber convenido y liquidado los aportes del CAPSF al 4%, debe reingresar la liquidación correspondiente con el avance de obra declarado y corresponde adoptar el aporte al CAPSF del 5%.

El profesional, para su resguardo, puede adjuntar una planilla con el avance de la obra.

La presentación que el profesional realiza ante el CAPSF, es a los efectos de formalizar la recepción con

fecha y firma del empleado actuante, para luego proseguir con la presentación ante el Municipio o Comuna respectivo.

En ambos casos, los profesionales deberán adjuntar como documento digital el comprobante de comunicación ante la Comuna o el Municipio.

Estos expedientes serán colocados en «Estado 4= Liq. Completa».

Corresponderá «Estado 9 = Liq. Definitiva», cuando

se acredite que todas las tareas y roles profesionales obligatorios hayan sido convenidos y abonados, si se trata de profesionales del CAPSF. En el caso que los profesionales pertenezcan a otros colegios, solo verificará el departamento de Visación, que las tareas hayan sido convenidas. Para ello se deberá adjuntar plano sellado por otro colegio o certificado de aportes o liquidaciones selladas, etc. RESOLUCION D.S.P. DEL C.A.P.S.F. N° 385/08 del 23/06/08.

ANEXOS

1. RESCISIÓN/RESOLUCIÓN DE TAREAS PROFESIONALES

(Localidad),(fecha)

EL COMITENTE
 y el ARQUITECTO Matrícula N°,
 RESCINDEN LA ENCOMIENDA PROFESIONAL de PROYECTO - CONDUCCION TÉCNICA - DIRECCIÓN DE OBRA (tachar lo que no corresponda) en la propiedad de
 ubicada en la calle
 N°..... entre la calle y la calle
, Sección n°....., manzana n°....., lote n°.....,
 catastro n°....., de la ciudad de;
 N° de Expediente en Colegio de Arquitectos
 Las partes acuerdan que se ha ejecutado a la fecha, un avance de obra de %, manifestando que hasta el momento se han cumplido con las siguientes tareas:

2. DESIGNACION DE UN NUEVO PROFESIONAL

El Arq.
 Matrícula N°..... Designado por el COMITENTE.....,
 para ejecutar la tarea consistente en, que ha ingresado ante el CAPSF
 bajo número de expediente en fecha..... asume la encomienda reconociendo un avance de obra de por ciento, firmando de común acuerdo al pie de la nota, junto con el comitente y el profesional anterior.

..... Firma Profesional Firma Profesional Firma Comitente
..... Aclaración Aclaración Aclaración

3. RENUNCIA DEL ARQUITECTO A LAS TAREAS PROFESIONALES ENCOMEDADAS

(Localidad),(fecha)

EL ARQUITECTO..... Matrícula N°,
 RENUNCIA A LA ENCOMIENDA PROFESIONAL de CONDUCCION TÉCNICA - DIRECCIÓN DE OBRA (tachar lo que no corresponda) en la propiedad de ubicada en la calle
 N°..... entre la calle y la calle
 Sección n°....., manzana n°....., lote n°....., catastro n°....., de la ciudad de
; N° de Expediente en Colegio de Arquitectos propiedad del Sr.....
 A tal efecto, declara que se ha ejecutado a la fecha, un avance de obra de %, manifestando que hasta

el momento se han cumplido con las siguientes tareas, adjuntando las fotografías que acreditan los extremos invocados:

4. RESOLUCIÓN DE LA TAREA PROFESIONAL ENCOMEDADA

(Localidad), (fecha)

El ARQUITECTO..... Matrícula N°,
RESUELVE DEJAR SIN EFECTO LA ENCOMIENDA PROFESIONAL de CONDUCCION TÉCNICA - DIRECCIÓN DE OBRA
(tachar lo que no corresponda) en la propiedad de ubicada en la calle
..... N°..... entre la calle y la calle
....., Sección n°....., manzana n°....., lote n°....., catastro n°....., de la ciudad de; N° de Expediente en Colegio de Arquitectos
..... propiedad del Sr.....

A tal efecto, declara que se ha ejecutado a la fecha, un avance de obra de%, manifestando que hasta el momento se han cumplido con las siguientes tareas, adjuntando las fotografías que acreditan los extremos invocados:

Asimismo, ha notificado al comitente..... en el domicilio legal que tiene constituido en la encomienda de trabajo, mediante CD que adjunta en copia certificada al presente, solicitando se incorpore a la presente.

Sobre la importancia del acta de paralización de obra (A propósito de la Res. DSP 208/03)

¿Por qué es importante suscribir con el comitente un acta de «paralización de obra»?

Frente a la situación económica-financiera que padece nuestro país, la industria de la construcción se ha visto paralizada de nuevos emprendimientos o en la prosecución de los que se estaban ejecutando.

Ello tiene directa relación con la planificación de los inversores y consecuencias devastadoras para los arquitectos. Las obras proyectadas paralizadas provocan en el profesional de la arquitectura, dos consecuencias:

a) La determinación anual de la categoría de matrícula que deciden adoptar para el año pertinente en esta provincia. Los arquitectos, optan para ello, como consecuencia de la obra abierta, la condición de «Profesional Habilitado», dado que tienen expedientes en trámite ante este Colegio o en dependencias municipales y/o comunales, con permisos de obra habilitados.

b) Al omitir la formalización de un «Acta de Paralización de Obra», manifestando la voluntad unilateral del comitente de paralizar la obra, implica para el arquitecto que conduce la obra, la responsabilidad excluyente frente al:

- 1) abandono de obra;
- 2) Robo de material;
- 3) Daños, derrumbe y/o ruina total y parcial de la obra en ejecución;
- 4) accidentes de terceros, etc.

El arquitecto matriculado es responsable frente a una obra en ejecución, ora por responsabilidad civil; ora por la calidad y mantenimiento de los materiales; ora por la relación frente a terceros; ora por la exigencia de su condición de depositario de la obra; ora por el cumplimiento de disposiciones impuestas por el Código de edificación, etc.

Todo ello justifica mecanismos documentales que permitan y autoricen en el marco de la ley vigente, morigerar sus efectos.

¿Qué dispone la Res. 208/ 03 del CAPSF?

En todo expediente iniciado y en ejecución ante el Colegio, el comitente y profesional matriculado pueden disponer la «Paralización de la Obra». El matriculado deberá presentar dentro del expediente en trámite, la respectiva «Acta de Constancia» denunciando la Paralización y consiguiente suspensión de ejecución de la Conducción Técnica/ Dirección de Obra», suscripta con el comitente, en la que éste manifiesta su voluntad de paralizar la obra.

¿Debe informarse a la Municipalidad ó Comuna de la citada paralización?

Sí. En la mencionada Acta deberá consignar la firma y sello de recepción de la autoridad comunal y/o municipal que correspondiere a efectos de acreditar la notificación dentro del expediente de «permiso de edificación»

¿Existe un modelo de acta sugerido para determinar la paralización de obra?

El anexo de la resolución que estamos comentando describe un modelo tentativo que puede ser modificado. El mismo se describe a continuación:

En la ciudad de....., a losdel mes de del año, entre el comitente Sr./es....., con domicilio constituido a todo efecto, en de la localidad de, por una parte como COMITENTE y el/los Arq./s..... con domicilio constituido a los efectos de la presente Acta en de la localidad de, conviene formalizar la presente Acta de Constancia sobre «Paralización y consiguiente suspensión de ejecución de la Conducción Técnica/ Dirección de Obra», efectuada en el día de la fecha en el inmueble ubicado en de esta Provincia y que fuera oportunamente ingresado ante el CAPSF por Expte. N° , y ante la Municipalidad/ Comuna de, bajo el N°....., Permiso de Edificación N°....., y de conformidad con el siguiente compromiso que las partes se obligan a respetar:

1. El comitente, en virtud de razones personales, ha decidido unilateralmente la suspensión y consiguiente paralización de obra por el término de..... meses a partir de la fecha, renovables en forma automática, y por un período igual al establecido en el presente, y hasta tanto se notifique al profesional en forma fehaciente, la reanudación de la obra o se formalice entre las partes una nueva acta de reanudación de obra.

2. El Arquitecto, en razón de la decisión unilateral adoptada, podrá efectivizar en forma provisoria ante el CAPSF y la Caja de Previsión Social de los Profesionales de la Ingeniería y dentro de los treinta días corridos a contar de la presente Acta, los Aportes que proporcionalmente correspondan de conformidad al avance de Obra; pudiendo reclamar los Honorarios que proporcionalmente tenga como acreencia en la misma proporción. En caso que comitente y profesional no se pongan de acuerdo en el porcentaje del avance de obra, el Visador Técnico del CAPSF con jurisdicción en el lugar, podrá determinarlo a pedido de cualquiera de las partes, conformando su apreciación un laudo arbitral, siendo inapelable la pauta establecida.

3. Durante la suspensión de las obras, el comitente se obliga a la cobertura de un seguro que desobliga y deslinda al Arquitecto de cualquier tipo de responsabilidad por el mantenimiento y conservación de la obra y frente a cualquier reclamo laboral por la suspensión de la misma y/o accidentes y/o enfermedades profesionales tuteladas por la Legislación vigente que eventualmente pudiere ocurrir durante el plazo de suspensión y paralización de obra. El deterioro que la obra padezca durante la suspensión no será oponible al profesional y el comitente asumirá la responsabilidad frente a terceros por todo el tiempo que consagra la ley de fondo, incluso si, como consecuencia de dicho deterioro, la prosecución de la obra generara responsabilidades para el constructor y/o director técnico por vicio de la cosa

4. En oportunidad de formalizarse y suscribirse la presente acta, se procederá a realizar una constatación por parte del profesional, en la que se precisará el estado del avance de obra, lo efectivamente ejecutado y las tareas pendientes. Dicho documento deberá ser firmado por ambas partes y se incorporará como anexo al presente. El profesional se podrá valer de fotografías, las cuales deben ser individualizadas y firmadas por ambas partes. Copia del anexo debe acompañarse ante la autoridad de aplicación y será documento válido para ser presentado en sede administrativa y/o judicial.

5. Igualmente, el comitente asume las obligaciones de cumplir todas las disposiciones del Código de edificación en cuanto a cerramiento vallado, etc.

6. Las partes se obligan a presentar copia de la presente Acta y su anexo suscripta por ambos dentro de los diez (10) días de la fecha señalada precedentemente ante la Municipalidad/ Comuna de..... y ante el Colegio de Distrito..... de la jurisdicción que corresponda la obra.

7. Las partes se obligan a notificar fehacientemente el re-inicio de las obras a las autoridades de aplicación, Municipalidad o Comuna y ante el Colegio de Distrito de la jurisdicción que corresponda la obra, para ser incorporadas a los respectivos expedientes en curso.

8. A todo efecto, las partes declaran que frente a cualquier conflicto que pudiere surgir en la ejecución, cumplimiento y/o interpretación de la presente Acta, se obligan a someterlo a MEDIACIÓN como etapa previa y obligatoria a cualquier reclamo judicial.

9. Las partes declaran como competentes los Tribunales Ordinarios dey fijan sus domicilios a todo efecto en los señalados precedentemente.
En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación se firman cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y un solo efecto, en el lugar y fecha mencionada con anterioridad.

Ejecución de obra: recepción, verificación, aprobación-recepción provisoria y definitiva

Concluida la obra, el constructor está obligado a entregarla al comitente y a fin de documentar la misma es importante elaborar un acta de recepción en la que se consigne el día y hora en que la misma se formaliza, quiénes concurren al acto, qué representación detentan y fundamentalmente una sucinta descripción del estado de la obra. Constituye un elemento trascendente la posibilidad de incorporar conjuntamente con el acta, cortes, croquis, planos y fotografías que grafiquen en forma clara y precisa, la ejecución de la obra propiamente dicha.

El acta de recepción es un documento vital en materia constructiva porque la fecha de la misma implica el nacimiento de derechos y obligaciones de las partes y las responsabilidades por vicios aparentes y ocultos de los actores involucrados en la construcción.

Por otra parte, normalmente, la recepción hace nacer para el profesional que ejecutó la obra, el derecho a percibir el saldo de los honorarios profesionales que pudie-

ren haber convenido.

Es recomendable redactar dos actas de recepción: una provisoria y otra definitiva. La primera es la que consigna la recepción inicial que queda sujeta a una razonable verificación del comitente sobre el comportamiento de la obra y en la que es preciso determinar el plazo. Generalmente el período de sesenta días o tres meses, juega como un lapso razonable. Al cabo de dicho plazo, se impone el acta de recepción definitiva en la que el comitente, que ha verificado y observado el comportamiento de los elementos en obra, aprueba la recepción, generando mayores seguridades en las relaciones contractuales ligadas a la construcción.

Cuando el empresario/constructor entrega la obra al comitente, éste procederá a su verificación y, en su caso, a su aprobación; es decir, al examen de la misma, para comprobar si la obra fue ejecutada conforme a las cláusulas contractuales y a la ley del arte.

En el contrato de ejecución de la obra, la entrega de

ésta, aún efectuada sin anomalías aparentes y aceptada, por ello, sin reparos u objeción alguna, no extingue definitivamente las obligaciones de los contratistas, sujeto como se recuerda a las responsabilidades por deficiencia por vicio de los materiales u ocultos que pudieren sobrevenir.

La verificación consiste en un conjunto de operaciones materiales dirigidas a examinar y por lo tanto, comprobar si la obra ha sido ejecutada conforme a los términos contractuales. Constituyen, en suma, operaciones preferentemente técnicas que examinan las estipulaciones contractuales a fin de poder emitir juicio sobre la obra.

La tarea de asesoramiento al comitente en la citada verificación, es una obligación del director de obra el que, durante el proceso de la misma ha participado en representación del comitente, extendiendo los certificados y verificando el avance de la misma.

El documento que certifique la recepción constituye un importante elemento probatorio y evita mayores complicaciones en el futuro para todas las partes involucradas en la obra.

Los arquitectos han subestimado el acta de recepción y han optado en muchas oportunidades, por las recepciones tácitas que se reconocen en la habitabilidad u ocupación que hace el comitente o los compradores del comitente «empresario - constructor», que impone una incertidumbre a la relación, perjudicial para todas las partes.

Es conveniente suscribir siempre al finalizar la ejecución de una obra, la mencionada acta, dado que su confección constituye un elemento de prevención de conflictos.

Obras e instalaciones no declaradas

Los arquitectos, visadores técnicos y funcionarios de los municipios y/o comunas, no se ponen de acuerdo sobre el contenido de una obra a regularizar.

Algunos sostienen que la obra que autoriza la regularización, es aquella que se ha llevado a cabo sin control o autorización de la autoridad de aplicación, como una manera de sancionar a ésta por la negligencia u omisión en el adecuado control.

Ello implica en la práctica sostener, que si la obra tuvo asistencia profesional, fue ejecutada sin cartel de obra y el inspector omitió su control, la misma puede ser regularizada sin necesidad de ser denunciada como «obra nueva».

Otros sostienen que la obra a regularizar, está limitada a la ejecutada sin asistencia profesional. De tal forma que, el marco de la regularización queda circunscrito a pequeñas ampliaciones o construcciones efectuadas por albañiles. Quienes sustentan esta postura,

se niegan a regularizar una obra que presuma asistencia profesional por la complejidad de los elementos constructivos.

Interpreto que ambos elementos deben formar parte de la definición, pero con claros y precisos marcos para evitar, precisamente, que el comitente, constructor, propietario o profesional procure a través de esta vía, omitir las disposiciones del reglamento de edificación, la intervención de los colegios profesionales y la autoridad de aplicación.

«Para las tareas profesionales de obras y/o instalaciones que se hayan llevado a cabo sin control o autorización del Organismo pertinente y/o ejecutadas sin la intervención profesional, corresponderá el pago de una contribución del 50 % sobre el honorario que legalmente hubiera correspondido, tomando en cuenta el monto presuntivo de obra del porcentual de la ejecución que se pretende regularizar.

La obra y/o instalación existente que se haya llevado a cabo sin control o autorización del Organismo pertinente, debe contar con una antigüedad en su ejecución superior a los 10 años, circunstancia que será verificada por los visadores técnicos de los respectivos Distritos del CAPSF.

En la obra y/o instalación existente en la que se invoque haberse realizado sin intervención profesional, el comitente debe requerir la certificación correspondiente que así lo determine por los visadores técnicos de los respectivos distritos del CAPSF.

El pago de los aportes profesionales que correspondan efectuar a las respectivas Cajas, será solidariamente responsable el comitente o beneficiario de la obra a regularizar».

Tareas de arquitectura ejecutadas por el profesional y no documentadas en una encomienda de trabajo

En algunas oportunidades, el comitente encarga al arquitecto, la elaboración de croquis preliminares, anteproyectos incluso proyectos, sin que queden documentadas, las obligaciones contractuales con la suscripción de una encomienda de trabajo.

En otras oportunidades, ejecutándose una encomienda y durante la realización de la obra, el comitente encarga al arquitecto ampliaciones a los trabajos proyectados que en algunos casos importan generosos metros cuadrados de superficie que tampoco se documentan contractualmente y quedan demorados en el tiempo por compromisos y promesas incumplidas.

El Código Civil no exige formalidad especial alguna para acreditar la existencia de la encomienda profesional dado que rige el principio de libertad formal, de modo que puede ser escrito, verbalmente y aun en forma tácita.

La prueba, está sometida a las disposiciones que

rigen a los contratos en general de tal modo que puede hacerse uso de cualquier elemento de convicción, inclusive testigos y presunciones.

La pericia que pueda efectuarse sobre la obra, la edificación misma, el desarrollo de los planos de obra, el testimonio de los albañiles, de los oficios, de los proveedores de los materiales, las facturas, la declaración de los inspectores municipales, etc., constituyen importantes elementos de prueba si fuera desconocida por el dueño de la obra, la actividad profesional del arquitecto.

Cuando el arquitecto impulse gestiones o tratativas, elabore anteproyectos y ejecutare obras total o parcialmente, sobreviene el derecho a la retribución de los honorarios devengados acorde con las circunstancias y los hechos que hubiere acreditado en forma concreta.

Derechos intelectuales de los arquitectos

Hace algunos años coincidíamos con la Dra, Valeria Bollero, sobre la escasa información que se brinda en general a los arquitectos en relación a sus derechos intelectuales. Es frecuente que los profesionales ignoren que la obra que nace como producto de su actividad intelectual, es decir, los edificios, los proyectos, diseños, croquis, planos, maquetas elaboradas para edificaciones, etc., goza de protección jurídica a través del instituto de derecho de autor consagrado por la ley 11723.

En el presente texto, queremos resaltar y comunicar algunos aspectos que el arquitecto no debe dejar de conocer en orden a que sus derechos no se vean avasallados.

Derecho de autor es el conjunto de facultades de que goza el autor de una obra literaria, artística o científica que tenga originalidad e individualidad suficiente y que se encuentre dentro del ámbito de protección dispensada.

La obra arquitectónica, en cuanto tenga originalidad, es decir, lleve el sello personal del autor y se exteriorice, es una obra protegida.

La originalidad puede radicar tanto en la forma de construcción como en el diseño o en los ornamentos. La protección no depende del valor estético o mérito de la obra, ni de su destino ni de su forma de expresión, la ley no repara en consideraciones que puedan ser objeto de diversas apreciaciones según los gustos o convicciones de la gente, y protege a todas las obras por igual.

Lo que queda fuera del ámbito de protección son los métodos arquitectónicos y los procedimientos puramente técnicos, aquella actividad mecánica que no requiere un esfuerzo creativo ni una actividad intelectual del autor que merezca la tutela de la que hoy nos ocupamos.

Dentro de la esfera de protección del derecho de autor la legislación distingue dos aspectos de la tutela: la protección económica de la obra (derechos patrimo-

niales) y la protección de la personalidad del autor, en este caso el arquitecto, en relación a la obra (derecho moral).

El derecho moral de autor es un derecho no estimable en dinero, un derecho inembargable, irrenunciable, imprescriptible (no se pierde con el transcurso del tiempo) y que no se transmite ni siquiera cuando el autor cede sus derechos patrimoniales a terceras personas.

Comprende las siguientes facultades:

- Derecho de divulgación, que es la facultad del arquitecto de decidir si dará a conocer o no su obra y en su caso, de qué forma.
- Derecho de paternidad, comprende el derecho a que su nombre figure en la fachada del edificio y en las obras relativas a éste, en la forma que él decida.

También comprende el derecho a defender su nombre o seudónimo cuando ha sido usurpado haciéndolo figurar en obras que no le pertenecen, como asimismo el derecho de impugnar titularidades que se adjudiquen terceras personas sobre obras que sí le pertenecen.

Derecho al respeto a la integridad de la obra: puede prohibir toda deformación, mutilación, modificación o atentado a la obra que resulte perjudicial a su honor o reputación. Este derecho, sin embargo, deberá equilibrarse con el de los propietarios de los edificios a realizar modificaciones de orden práctico o técnico necesarias para su utilización, en cuyo caso deberá evaluarse según las circunstancias particulares si hay lesiones al arquitecto que merezcan indemnizaciones económicas o por lo menos el derecho a desvincular su nombre de la obra.

En cuanto a los derechos patrimoniales de los arquitectos, éstos son transmisibles, limitados en su duración (en nuestro país duran la vida del autor y setenta años

después de su muerte), embargables. Comprende la facultad del arquitecto de autorizar o prohibir la reproducción de la obra en cualquier forma y por cualquier medio.

Es importante definir las diferentes conductas que comprende el término «reproducción» en relación a cada tipo de obra para delimitar las facultades específicas de los autores en cada caso concreto. Con respecto a los planos y maquetas se refiere tanto a la confección de copias de los mismos como a su utilización para la construcción de edificios. Cuando el profesional vende planos, dicha venta no da derecho a quien lo adquiere sino para la ejecución de la obra tenida en vista, pero el adquirente no puede enajenarlos, reproducirlos o servirse de ellos para otras obras si esto no está expresamente autorizado por el arquitecto que confeccionó dichos planos. Respecto a las edificaciones, el derecho de autorizar o prohibir la reproducción comprende tanto la construcción de otra obra que se le asemeje en alguno o en todos sus elementos a las originales, como la preparación de planos o maquetas en base a ellas.

Todas estas conductas realizadas sin la debida autorización del autor configuran plagio, figura delictiva que permite lograr una reparación a través de las acciones judiciales correspondientes.

Finalmente conviene destacar que el arquitecto es titular del derecho de autor desde el momento mismo de la creación de la obra, sin depender de ningún reconocimiento estatal o registro alguno. Sin embargo, el ejercicio de los derechos dependerá de la inscripción de las obras en el Registro de Derecho de Autor, que asimismo constituirá una prueba fehaciente de titularidad, prueba que obligará a quien pretenda desconocerla a probarlo. Es por ello aconsejable registrar sus obras, ya que el trámite es sencillo, el costo no es alto y los beneficios pueden ser muy superiores.

El Colegio de Arquitectos en Santa Fe dentro de las facultades reconocidas por la ley 10653 protege la propiedad intelectual admitiendo en sede administrativa el ingreso del proyecto al solo efecto de resguardar la autoría y proteger al profesional frente a eventuales copias que puedan eventualmente producirse. Sin embargo, sólo otorga fecha cierta y certifica los planos sin perjuicio de las pruebas que puedan dirimirse ante un hipotético conflicto.

De las penalidades

Cuando nos referimos a las penalidades en el ejercicio profesional, las mismas aparecen transcritas en el Código de Ética, en la propia ley 10.653 y en el Reglamento de Edificación de cada ciudad o comuna de la provincia de Santa Fe.

La ausencia de disposiciones en comunas y municipios, hacen que las correspondientes administraciones adopten diferentes temperamentos, muchos de los cuales, conspiran con el principio de legalidad, dado que el profesional ignora cuáles son las normas que le son aplicables.

Hemos tomado en cuenta para el análisis del presente capítulo, las disposiciones del Código de Ética, la ley 10.653 y el Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario, a mi juicio, el más completo y actualizado de todos.

1. PAUTAS CONTENIDAS EN EL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN:

A.

En materia de RESPONSABILIDAD PROFESIONAL, el apartado «2.3.1.», Dispone que:

«Las personas que intervengan en las obras serán directamente responsables de las fallas técnicas y constructivas, como asimismo de los daños a terceros que pudieran producirse, de acuerdo con la función o funciones que les correspondan, según lo determinado en el expediente municipal».

Es interesante la conclusión porque avanza positivamente morigerando la responsabilidad extensa que tipifica el código civil.

- Refiere a las «personas»; es decir que puede ser cualquiera de los involucrados en el proceso constructivo;
- Dispone «de acuerdo con la función o funciones

que le correspondan»; de tal manera que no hace descansar exclusivamente en el arquitecto por su extensa responsabilidad en la conducción técnica.

B.

Faculta y delega atribuciones a la DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PARTICULARES y su personal para efectuar las inspecciones en la forma que estime conveniente, con el objeto de verificar si la obra se realiza de acuerdo con los documentos convenidos en el expediente municipal y con las normas constructivas que sean una garantía de permanencia y seguridad. La falta de estas inspecciones o la no comprobación de fallas por la Dirección General de Obras Particulares, no atenúa ni elimina las responsabilidades de los profesionales, constructores e instaladores.

A tal efecto, el apartado «2.3.3.», autoriza a los inspectores municipales el libre acceso de entrada a las obras durante las horas de trabajo y podrán ordenar su suspensión. De negársele la entrada al inspector, hará constar la negativa, con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta labrada de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan, sin perjuicio de paralizar las obras con la fuerza pública.

En caso de suspensión de obra, el diligenciamiento de las actuaciones posteriores, deberá ser realizado por ambas partes en el plazo de 72 (setenta y dos) horas.

En caso de paralización de la obra, con el auxilio de la fuerza pública, le cabe la facultad de realizar clausuras de fincas o locales en casos urgentes, cuando las condiciones de estabilidad y de conservación de los inmuebles constituyan un evidente peligro para la integridad física de los moradores o transeúntes y/o cuando en una obra

se haya cometido una infracción, que por su magnitud, características e importancia implique, - de proseguir su desarrollo - lesión para los intereses de la Comuna o de particulares.

El procedimiento se transcribe en el citado apartado.

C.

Cuando los inspectores municipales tengan la presunción fundada de la existencia de VICIOS OCULTOS DE OBRAS, (apartado «2.3.4.») pueden exigir su descubrimiento para realizar la verificación correspondiente.

D.

El reglamento impone la carga de la PRESENTACION, tanto del PROFESIONAL A CARGO COMO DEL CAPATAZ, Toda vez que el inspector municipal lo pida, con determinación de hora al efecto. La citación será hecha, con anticipación no menor de 3 (tres) días, por carta certificada, telegrama, cédula o constancia en obra sobre la documentación aprobada. Para el cumplimiento de la citación habrá una tolerancia de media hora. En todas las obras, durante las horas de trabajo, habrá un capataz o en su defecto una persona representante del constructor o instalador.

E.

En CASOS DE SINIESTROS, en construcciones existentes o en obras en construcción, la Dirección General de Obras Particulares, podrá intervenir ordenando la realización de las obras necesarias que restablezcan las condiciones de seguridad del edificio. En caso de que el propietario o el constructor no efectúe inmediatamente los trabajos, la Dirección General podrá realizarlos por cuenta de aquéllos.

F.

La DEMOLICIÓN DE LAS OBRAS EN CONTRAVENCIÓN, sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, es una facultad que la Municipalidad podrá ordenar, parcial o totalmente, que haya sido construida en contravención a lo dispuesto en el presente Reglamento. Se notificará al constructor, o en su defecto al propietario, acordando un plazo para la demolición, vencido el cual, sin habersele dado cumplimiento, se procederá a demoler con los elementos de la Dirección de Conservación de Edificios dependiente de la Dirección General de Arquitectura y por cuenta del infractor.

G.

Las SANCIONES Y SUS CLASES se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta, y de acuerdo con los antecedentes del infractor. La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea la corrección de las irregularidades que lo motivaron. Cuando en este Reglamento no se especifique una determinada sanción, se aplicará por analogía alguna de las establecidas en este capítulo.

Al respecto, se han establecido diferentes CLASES DE PENALIDADES en el apartado «2.4.2.», de acuerdo con el siguiente criterio:

- a) apercibimiento
- b) multa
- c) suspensión en el uso de la firma
- d) eliminación definitiva del registro de firmas.

El apercibimiento se aplica por:

- a) no tener en la obra los documentos aprobados;
- b) no dar aviso de comienzo de obra;
- c) solicitar inspección de trabajos no realizados;

d) no concurrir a una citación en obra.

La multa se impone por

- a) Efectuar en obras autorizadas ampliaciones o modificaciones, conforme con las disposiciones de este Reglamento, pero sin notificar previamente a la Dirección General de Obras Particulares.
- b) Efectuar en obras autorizadas o no, trabajos en contravención con el Reglamento de Edificación en especial los que se refieren a retiro de línea, zona jardín, zona afectada, altura mínima, sin perjuicio de su demolición, si se considera necesario por razones de urbanismo o seguridad pública.
- c) Iniciar obras sin permiso ya sean nuevas de ampliación o de modificación de obras autorizadas.
- d) Impedir el acceso a las fincas a los inspectores en funciones.
- e) No cumplir la intimación de construir o reparar cercos o veredas.
- f) No colocar valla o si ésta existiera y no se ajustase a las disposiciones reglamentarias. No dejar en condiciones transitables la parte libre de la vereda.
- g) No colocar letrero de obra, o si existiera y no se ajustara a lo prescripto.
- h) Cuando se hubiere aplicado más de tres apercibimientos en una obra, las infracciones de lo dispuesto en este Reglamento se penarán con una multa variable, según sean las irregularidades que la motivaron y el monto total municipal de la obra, sin perjuicio de los accesorios que correspondan a cada una de ellas.

Si la multa se hace efectiva con afectación del de-

pósito de garantía, no se podrá iniciar o presentar planos de obras nuevas, hasta tanto no se reintegre su importe. La multa se aplicará como sanción por cada infracción. Si la infracción no se corrigiera, se aplicará la suspensión en el uso de la firma.

i) La no instalación del sistema de protección de redes para la ejecución de trabajos en altura, o la falta de aprobación, del sistema colocado, por la Dirección de Obras Particulares.

La suspensión en el uso de la firma se aplica:

- a) Por cada cinco multas aplicadas en el término de 1 año y consideradas en conjunto: 3 meses.
- b) Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: 3 a 6 meses.
- c) Por utilizar materiales de mala calidad que afecten a la seguridad e higiene: 3 meses a 2 años.
- d) Por consignar en los planos datos falsos: 3 meses a 2 años.
- e) Por grave negligencia o dolo de los profesionales o empresas firmantes del expediente de obra o por no actuar del modo establecido en este Reglamento: 1 a 3 años.
- f) Cuando se produzcan derrumbes parciales o totales por deficiencias en los cálculos o en la construcción: 1 a 5 años.
- g) Cuando se efectúen trabajos de importancia en contravención del presente Reglamento: 1 a 5 años. Si el profesional responsable de la obra fuera reincidente en este tipo de irregularidades se aplicará una suspensión en el uso de la firma por 10 años.
- h) Cuando se compruebe la falsificación de firma, sin perjuicio de la responsabilidad legal, que pu-

diera sobrevenir: 5 años.

i) Cuando se compruebe prestación de firma de cualquiera de los que intervinieren en la obra: 5 a 10 años.

Muchos se interrogan en torno al alcance y significado de la suspensión de la firma ¿Qué significa?

La suspensión de la firma significará la prohibición de presentar planos, construir o instalar nuevas obras hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la aplicación de la pena, así como las obras con permiso concedido. No obstante, cuando la suspensión que se aplique sea por un año o más, podrá llevar como accesoria para el profesional afectado, su eliminación de todas las obras en que intervenga o que se hallen a su cargo, iniciadas o con permiso concedido.

Cuando el profesional hubiera dado lugar a repetidas suspensiones de firma o en cuya intervención se hubiera constatado mala fe o faltas graves, la Dirección General de Obras Particulares elevará las actuaciones a la Subcomisión de Morfología y Régimen Edilicio de la Comisión Asesora del Plan Director para eliminar definitivamente de los registros de profesionales, constructores o instaladores.

El reglamento establece la obligación de notificar a los Colegios respectivos cuando se resuelva la eliminación del registro de firmas. Lo expuesto es un retroceso en relación a las pautas dispuestas anteriormente en la que exigía que la decisión fuera adoptada en forma conjunta por la Dirección General de Obras Particulares y las autoridades del Colegio respectivo.

La sanción es severa y un accionar abusivo lesiona principios esenciales dado que frente al derecho constitucional de trabajar, la sanción administrativa avanza

sobre el juez natural e incluso sobre el debido proceso sustantivo y material.

En la legislación anterior, de lo actuado por la Municipalidad, debía darse cuenta al Colegio Profesional y éste podrá comunicarlo al Tribunal de Ética a sus efectos y en los casos que la suspensión de firma supere los 2 años, el Reglamento autorizaba y reconocía un Recurso ante el Intendente, exponiendo sus derechos dentro de los diez días de notificado de dicha resolución, debiendo resolverse dentro de los 30 días, previo dictamen de la Dirección General de O. Particulares.

En la Ley 10.653, los artículos 15 y 16 regulan la suspensión y cancelación de la matrícula. Omitimos considerar en el presente capítulo cuando el propio profesional requiere la suspensión por motivo de un viaje al exterior por varios años o la cancelación que requiere un profesional para jubilarse. Nos vamos a limitar a verificar los casos que la ley contempla como criterios ajenos a lo expuesto precedentemente:

Son causas de suspensión: La existencia de las incompatibilidades previstas en esta Ley; mientras ellas subsistan; las enfermedades físicas o mentales que inhabiliten temporariamente para el ejercicio profesional, mientras éstas duren; las sanciones que se apliquen al Arquitecto, conforme a lo dispuesto en la presente Ley, por el lapso de tiempo de las mismas; estar sometido a proceso criminal, por hechos o actos relacionados con el ejercicio profesional.

Son causas para la cancelación de la matrícula profesional, las enfermedades físicas o mentales que inhabiliten definitivamente para el ejercicio profesional; la condena por sentencia firme, por hecho y actos que configuren delitos, y estén relacionados con el ejercicio profesional; como asimismo la inhabilitación profesional dispuesta judicialmente, mientras ésta dure; las suspen-

siones por más de un mes en el ejercicio profesional, dispuestas por el tribunal de Ética y Disciplina del Colegio, cuando se hubieren aplicado en más de tres oportunidades;

Transcurrido dos años, desde el cumplimiento de la tercera suspensión a que aludimos más arriba o tres años, de cumplida la pena o inhabilitación a que se alude, el profesional podrá solicitar una nueva inscripción en la matrícula, la que sólo se concederá si media previo dictamen favorable del Tribunal de Ética y Disciplina del Colegio.

Por fin, la resolución de suspender o cancelar la matrícula profesional será facultad exclusiva del Directorio Superior del Colegio Provincial, y recurribles únicamente en sede judicial, ante la Cámara Penal de Rosario.

Aspectos «procesales» del Tribunal de Ética

Debe tenerse, previamente en cuenta, que el presente proceso ante el Tribunal de Ética, debe salvaguardar la defensa del denunciado, la garantía del debido proceso, y procurar la mayor diligencia en la etapa probatoria con el objeto de lograr, una resolución justa, legal y equitativa, cuidando de no violar ni transgredir derechos y garantías constitucionales y normas establecidas en los tratados internacionales ratificados por nuestro país, y que forman parte, hoy día, de nuestro ordenamiento legal, de conformidad con el art. 75 inc. 22 de la C.N.

1-PROLOGO AL INSTRUCTIVO

De conformidad con el Código de Ética y la Ley N°10.653, la competencia del Tribunal está limitada a los Arquitectos matriculados en el CAPSF, por lo que, previamente a cualquier instancia procesal, debe requerirse al Directorio Superior Provincial, si el profesional está matriculado en la

Provincia de Santa Fe, sus datos personales completos, su número de matrícula, el domicilio real y legal que tiene constituido ante el CAPSF, y si está habilitado para el ejercicio profesional, o en su defecto, en qué categoría reviste. Asimismo, deberá requerirse, ante la autoridad de aplicación si mantiene deudas de aportes profesionales al CAPSF con el objeto de determinar, si el mismo está suspendido o no. El Tribunal, seguidamente de la lectura de la denuncia juzgará si los hechos o actos denunciados tienen más de dos años de ocurridos, contados a partir de la fecha de recepción de la citada denuncia, en cuyo caso deberá aplicar el art. 87 inc. f de la ley 10.653.

2- DE LA DENUNCIA INTERPUESTA

Radicada la denuncia, ésta deberá ser presentada por escrito de conformidad con el art. 20, y deberá estar firmada por el denunciante, aclarando su apellido y nombre, sus datos personales completos, y el domicilio legal

y real del mismo (art. 28).

Asimismo, deberá establecer en forma concisa la denuncia, y acompañar conjuntamente con su presentación todas las pruebas que pueda valerse para fundar sus dichos, y en forma clara la petición solicitada, y la disposición legal que entiende e invoca como controvertida por el profesional denunciado.

La denuncia que no cumpla con dichos requisitos, deberá ser rechazada por no ajustarse al presente instructorio. La presentación podrá contar con patrocinio letrado.

3- DE LA NOTIFICACION AL PROFESIONAL DENUNCIADO

La notificación deberá efectuarse cumpliendo las pautas del art. 23 del Código de Ética, acompañando copias certificadas de la denuncia, y de conformidad con el art. 32 del citado Código, y dentro del término establecido en su inc. f., y su correlativo art. 87 de la ley 10.653.

4- DE LA PRESENTACION DEL PROFESIONAL DENUNCIADO

Se ajustará a lo dispuesto por el art. 33. De no presentarse, y declarado rebelde se le deberá designar un defensor de la lista de matriculados de distrito al que pertenezca en los términos del citado artículo.

5- DE LA APERTURA A PRUEBA

Se ajustará a lo establecido por los arts. 34, 35, 36 y 37 del Código de Ética, debiéndose designar las audiencias respectivas con una antelación suficiente para salvaguardar la comparecencia personal de las partes o el ejercicio

de la defensa que corresponda, y deberá notificarse al domicilio constituido por las partes con una antelación no menor de cinco días hábiles.

6- CUESTION DE PURO DERECHO

Si la cuestión controvertida fuera de puro derecho, es imprescindible correr vista al Asesor Jurídico del CAPSF, para que emita dictamen, dentro de los diez días hábiles debiendo acompañarse la vista con fotocopias certificadas de todas y cada una de las actuaciones.

7- DE LA INTERVENCION DEL ASESOR JURIDICO DEL CAPSF

En todas las cuestiones que se declaren de puro derecho, se ajustará a lo dispuesto ut-supra, y en todas las instancias previas al dictado de la sentencia, se deberá correr vista al Asesor Jurídico, para que efectúe el control de constitucionalidad.

8- DE LA NOTIFICACION DE LA SENTENCIA

El Tribunal deberá notificar de la sentencia y/o resolución al matriculado, en el domicilio denunciado en caso de haber comparecido, o en el constituido en el respectivo distrito, en caso de rebeldía, en los términos establecidos en los arts. 87 inc.e de la ley N° 10.653, y disposiciones del Código de Ética. Transcurrido el término establecido por la ley 10.653 y el Código de Ética, para las apelaciones y/o impugnaciones, el Tribunal deberá dar cuenta al Directorio Superior Provincial, precisando: a- si la referida sentencia, está firme, y en consecuencia, corresponde que el Directorio Superior Provincial ejecute la misma (art. 45 ultima parte Código de Ética); b- si fue apelada

y/o recurrida; c- si la sentencia estableciera la absolución del imputado. Las comunicaciones cursadas por el Tribunal de Ética al Directorio Superior Provincial deberán efectuarse con copia de la sentencia y de la respectiva notificación remitida al profesional matriculado.

9- SOBRE LA COMPETENCIA DEL TRIBUNAL PARA SUSPENDER LA SENTENCIA HASTA TANTO EXISTA FALLO JUDICIAL

Una situación que se ha planteado por parte de algunos profesionales de la arquitectura sometidos a un proceso ante el Tribunal de ética como consecuencia de una demanda judicial incoada por un comitente, es que los plazos y procedimientos fijados por el Estatuto de Ética no se compadecen ni tienen correlación con los códigos procesales civiles, comerciales, laborales y/o penales.

Ello implica, en los hechos, que el arquitecto queda con una sentencia en suspenso en el ámbito del tribunal de ética hasta tanto el tribunal judicial resuelva sobre el fondo de la cuestión. En algunos casos, lo expuesto le genera al profesional una notoria injusticia y afecta la dignidad del mismo. Se sabe inocente, se presume como tal mientras no exista sentencia judicial pero su buen nombre y honor, su competencia o idoneidad profesional queda a merced de un proceso sine die que juzga arbitrario e incluso eventualmente puede responder a una conducta dolosa del comitente.

La comunicación social y sus medios alternativos tienen una enorme influencia y conduce, a veces, a notorias injusticias en la que, la única forma de frenarla es con la decisión final de una absolución o condena judicial. Cuando esta se demora, el denunciado mantiene una sospecha que mientras se mantenga la incertidumbre, lo afecta.

En mi interpretación, el profesional denunciado frente a una situación como la expuesta, podría solicitar al tribunal de ética, transcurridos los plazos que fija el estatuto, el dictado de la resolución y éste disponer en la correspondiente sentencia, en su parte resolutive que, dictado el fallo en el ámbito judicial, el tribunal de ética podría eventualmente abrir la causa si el contenido de la misma lo justificara.

La «Mediación» en la construcción

El proceso constructivo involucra a muchos sujetos: comitente, fideicomisos, inversores, proyectista, director de obra, calculista, conductor técnico, yesero, carpintero, plomero, terceros contratados, subcontratados, electricista, higiene y seguridad, inspectores municipales, proveedor de materiales, bancos, colegios profesionales, dibujantes, albañiles, sindicatos, secretaría de trabajo, abogados, contadores, ART, médicos, pintores, empresas tercerizadas, diseñadores, comercialización, inmobiliarias y un etcétera que parece infinito.

Imaginar que el proceso tiene un comienzo y un final sin sobresaltos en una Argentina impredecible, parece utopía. En la experiencia de muchos años de ejercicio profesional, siempre surgen alcances e interpretaciones diversas. Algunas de ellas, se concilian. Otras se resuelven con un costo importante y por fin, existen aquellas en que la irrazonabilidad de las pretensiones o la tozudez de alguna de las partes involucradas, judicializa el hecho

y paraliza la obra.

A veces las dificultades son previas a la obra, que se profundizaban en tanto y en cuanto no se lograban soluciones adecuadas que contuvieran los diferentes intereses de las partes. Los plazos, casi siempre en obra son perentorios y las interrelaciones que mantienen las partes en la construcción, se derivan y se condicionan de tal forma, que el conflicto de una, arrastra a otra etapa.

Factores que hacen a la observación, el análisis, los elementos sociológicos, la psicología de sus protagonistas, la legislación, los usos y costumbres, la demanda del mercado, el déficit en la oferta edilicia, los intereses de cada uno de los sectores, el poder sindical, el lobby empresarial, juegan un papel de vital importancia

Una de las formas que hemos adoptado para resolver conflictos, es impulsar la «mediación en la construcción», consecuencia directa que surge a partir de la propia experiencia de todos estos años.

Los sujetos activos en el proceso constructivo y tam-

bién los abogados, han adoptado mecanismos alternativos por el descontento con las maneras tradicionales de operar los conflictos: La «litigionegociación», antigua mezcla de proceso adjudicatario y de negociación no asistida, tradicionalmente utilizada como alternativa válida para la resolución de conflictos, está dando pie a una serie de otras herramientas para evitar y resolver controversias.

En el sector de la construcción, probablemente uno de los más dinámicos y permanentes en nuestro país, una suma de actores, protagonistas con distintos alcances, interrelacionados entre sí, han verificado que la mediación, como alternativa para la resolución de conflictos, se ha transformado en uno de los medios más eficaces para prevenir y resolver, importantes situaciones que diariamente se producen en esa área.

Téngase presente que en la construcción, amén de la relación comitente - profesional (arquitecto, ingeniero, maestro mayor de obra, etc.), surgen distintos roles como: proyectista, calculista de estructura, director de obra, representante técnico, conductor técnico, albañiles, proveedores, diferentes oficios (carpintero, plomero, gasista, ascensorista, etc.).

Frente al proyecto de una obra determinada, las partes asumen la necesidad de abordar distintos ítems, que por sí, son terreno fértil de disputas y en consecuencia, mediables como alternativa para posibilitar la solución del conflicto:

- la duración del trabajo;
- el número de personas que inteactúan;
- las variables condiciones de trabajo;
- los nuevos sistemas de entrega;
- la responsabilidad profesional;
- la interrelación de los «oficios», en los llamados «edificios inteligentes»;

- la influencia del clima en los plazos presuntivos de entrega.

1) TENDENCIAS

Es imposible eliminar los conflictos en el lugar de trabajo. Sin embargo, existen técnicas que ayudan a reducir las reclamaciones y las polémicas a un mínimo:

A) Realismo en la adjudicación del riesgo en los contratos. Los contratos de construcción tienden a distribuir, modernamente, el riesgo, a fin de reducir los costos y los conflictos relacionados con el trabajo.

Asimismo, el análisis de suelo, como requerimiento previo a cualquier iniciativa, los estudios de marketing y de factibilidad comercial, la contratación de seguros frente a eventuales casos fortuitos o de fuerza mayor, la responsabilidad crediticia en los fideicomisos, etc. procura preservar el proyecto y evitar quiebras financieras en los proyectos, lo que implica, asegurar la ausencia de conflictos potenciales.

B) El uso de incentivos además de las cláusulas conocidas que consisten en colocar en los contratos, liquidación de daños y perjuicios para el caso en que el trabajo no se termine en el plazo predefinido. Existe además una tendencia a ofrecer bonificaciones a los participantes por la reducción de costos, la finalización de etapas antes de la fecha prefijada, o la inexistencia de conflictos y/o accidentes laborales.

Contemporáneamente, los actores ligados al sector de la construcción, buscan la manera de:

- Evitar los conflictos entre las partes o reducirlos

- al mínimo,
- Limitar los recursos dedicados a la resolución de conflictos (tiempo y dinero),
 - Preservar la relación de trabajo de las partes y garantizar la continuidad del trabajo mientras se resuelven las diputas.
 - Utilizar el asesoramiento de peritos en la construcción, como árbitros no vinculantes.

Históricamente, el rubro de la construcción tendió a recurrir a la justicia para la resolución de sus disputas. Es frecuente que los obreros de la construcción, demanden solidariamente al propietario - comitente y los profesionales a cargo de la dirección técnica de la ejecución de la obra y eventualmente la empresa constructora, reclamos salariales, indemnizaciones por despidos, enfermedad profesional y/o accidente laboral.

En otras ocasiones, los conflictos suscitados entre el propietario-comitente y los profesionales de la construcción entre los cuales se incluyen las empresas constructoras, dirimen sus divergencias a través de árbitros o apelan a las instancias judiciales.

2) LA MEDIACION EN LA CONSTRUCCION

La demanda social, el mercado inmobiliario, la competencia, han alentado a los actores involucrados en la construcción, a buscar medios alternativos para la solución de sus disputas:

La mediación, las juntas de revisión, los arbitrajes no obligatorios, la utilización de mecanismos de «mini juicios», la designación de asesores imparciales que actúan como consejeros, etc.; constituyen los nuevos medios alternativos de resolución de disputas en el área de la construcción.

La mediación, como proceso privado e informal en que las partes en disputa son asistidas por una o más terceras partes neutrales, para intentar resolver el conflicto, constituyen uno de los medios más eficaces, que el rubro de la construcción ha comenzado a adoptar. Los mediadores asesoran imparcialmente a las partes y dialogan con ellas a fin de intentar producir una resolución mutuamente aceptable del conflicto en cuestión.

Cada vez, con más frecuencia, los contratos de construcción están incorporando disposiciones que exigen y requieren que las partes recurran a la mediación como instancia previa al arbitraje o a un litigio judicial.

La creciente popularidad de la mediación, está fundada en diversos motivos:

- Informalidad y flexibilidad,
- Privacidad y confidencialidad,
- Hincapié en la resolución de asuntos esenciales,
- Participación de las partes en oposición en la resolución de los conflictos,
- Bajo riesgo y alto rendimiento potencial,

La mediación constituye el medio más apropiado cuando:

- Las partes anhelan conservar una relación comercial establecida,
- Pretenden privacidad y confidencialidad;
- La rapidez o la economía en la resolución de disputa, son fundamentales.

La mediación no constituye un método apropiado, cuando:

- Involucran cuestiones jurídicas con pocos precedentes, y existe incertidumbre sobre el resultado final;
- La credibilidad de los protagonistas es dudosa,

las partes o sus abogados son poco confiables en aceptar y asegurar un compromiso convenido.

El comitente-propietario de un proyecto de envergadura en el rubro de la construcción debe analizar, previo a su ejecución, la factibilidad en el mercado, las conclusiones del marketing y fundamentalmente, la financiación.

Cuando encara la obra, debe proceder a contratar a los profesionales que elaboran el proyecto y deben trazar la planificación urbanística conjuntamente con las autoridades de aplicación de la respectiva municipalidad, tales como el trazado de calles, espacios verdes, criterios sociológicos, de afectación ambiental, de tránsito, aproximación a centros de salud y educación etc.

Posteriormente, la empresa constructora asumirá la responsabilidad de ejecutar el citado proyecto. Ello implica la contratación de la mano de obra, en forma permanente y temporaria, la intervención del sindicato, a través de los delegados sindicales, y el requerimiento de oficios especializados (gasistas, plomeros, ascensoristas, electricistas, refrigeración, carpinteros, etc.) y la sub-contratación de vehículos pesados, hormigoneras, etc.

Sin perjuicio de ello, debe garantizarse una línea de proveedores de materiales necesarios e imprescindibles para concretar la obra, que generalmente no se concentra en uno, sino en varios «corralones» proveedores.

Paralelamente, la encargada de la comercialización de las viviendas, locales y/o emprendimientos comerciales, procede a elaborar su estrategia comercial que impone la contratación de espacios en publicidad radial, televisiva y escrita y eventualmente, promotoras.

Los colegios profesionales siguen de cerca dicho emprendimiento, en razón de las facultades delegadas que el Poder Ejecutivo le ha conferido por ley, en la verificación de los aportes sobre los honorarios profesionales;

la Municipalidad impone exigencias que están establecidas en el reglamento de edificación que sancionó una ordenanza del Honorable Concejo Deliberante y que, cuenta, en algunos ordenamientos, con facultades conjuntamente con el Departamento del Poder Ejecutivo, para determinar la conveniencia de autorizar el emprendimiento en el área proyectada de conformidad con la zonificación que tenga establecida para dicha zona urbana.

A lo expuesto, debe sumarse las conexiones telefónicas, de agua potable, gas natural, luz eléctrica etc., que elaboran, en los grandes emprendimientos como el que tratamos de ejemplificar, verdaderas planificaciones que deben aprobarse en sus respectivos directorios y que exigen inversiones importantes de material y mano de obra para garantizar, en el mismo tiempo y paralelamente a la obra ejecutada, la prestación de los servicios.

Todo ello nos da una idea aproximada de la cantidad de protagonistas que actúan en el rubro de la construcción, la interrelación de todos con todos y la importancia que significa la mediación, por los motivos trazados «ut supra», habida cuenta que, eventuales litigios judiciales de cualquiera de las partes descriptas, provocarían directa o indirectamente, una grave influencia en la proyección grupal e intergrupal.

Las características de informalidad, flexibilidad, privacidad, confidencialidad; la atención en la resolución de los asuntos esenciales y la participación de las partes en la resolución de dichos conflictos, con la posibilidad de evitar que dialoguen a través de mandatos, genera UN BAJO RIESGO Y ALTO RENDIMIENTO POTENCIAL EN LA SOLUCION DEL CONFLICTO EN UN PLAZO SUMAMENTE BREVE, atendiendo a que las partes desean conservar y preservar la relación de trabajo e interpretan que la rapidez y la economía en la resolución de la disputa son fundamentales para sus respectivos intereses.

3) OTROS METODOS ALTERNATIVOS PARA LA RESOLUCION DE DISPUTAS

MINIJUICIOS:

Es un proceso relativamente formal en el que las partes reciben un anticipo del juicio y una idea de su posible desenlace. Un asesor, neutral, supervisa el proceso y, en algunos casos, emite un fallo no obligatorio.

Los minijuicios se han utilizado en emprendimientos de gran envergadura, y la desventaja es que pueden requerir mucha preparación y además constatado, que algunos clientes de la construcción se muestran reacios a «desnudar» sus estrategias y participar en un proceso similar a un juicio.

ARBITRAJE NO OBLIGATORIO:

Es un sistema o método que procura evitar que el conflicto se desarrolle, en el que las partes acuerdan la participación de un tercero, árbitro, que emite una decisión, generalmente técnica, no vinculante.

RESOLUCION DE DISPUTAS EN EL LUGAR DE TRABAJO:

En EEUU y en algunos países de Europa, en el rubro de la construcción, participando de las características propias del mismo, las partes convienen la creación de alternativas que denominan «árbitro de guardia».

Este árbitro intenta resolver la disputa en el momento en que surge, procurando que la obra no se paralice y resolviendo con el asesoramiento de peritos, abogados, contadores, etc., y en un lapso muy breve de tiempo, la resolución del conflicto que es vinculante e inapelable.

JUNTA DE REVISION DE DISPUTAS

Otro método es la llamada «junta de revisión de disputas», de utilización creciente en proyectos de construcción en el área pública en EEUU.

Estas juntas emiten opiniones de asesoramiento no obligatorias sobre las disputas traídas a su consideración, y el objeto es, estimular a las partes en arribar a una conciliación, advirtiendo a las mismas de los fundamentos judiciales y técnicos que los asesores han elaborado y que seguramente van a adoptar en sede judicial.

4) CONCLUSIONES

En la antigüedad, los emprendimientos urbanos no se sujetaban a pautas reglamentarias y en consecuencia, el rubro de la construcción mantenía criterios de edificación muy amplios.

El crecimiento poblacional, la importancia de las comunidades urbanas y la necesidad de establecer Códigos y Reglamentos de Edificación, influyeron en los emprendimientos de la construcción y conjuntamente con ellos, surgieron un conjunto de protagonistas que han constituido relaciones e interrelaciones cada vez más complejas entre sí.

Estas interrelaciones que describíamos más arriba, han encontrado en la mediación un medio eficaz para resolver las disputas que diariamente se producen en la ejecución de una obra.

Fundamentalmente, la prevención de los factores de conflictos ha sido una de las metas más perseguidas; de no poderse evitar, la posibilidad de mediar en el transcurso de la ejecución de la obra, procurando identificar los intereses de cada uno y encontrar soluciones rápidas sin que la obra se paralice, ha sido otros de los aspectos que han transformado a éste método, como una herramienta eficaz elegida por sus protagonistas.

Téngase presente, que en la construcción moderna y sobre todo, en los grandes emprendimientos o en los llamados «edificios inteligentes», la interrelación entre

los distintos actores es tan intensa, que es imposible «pensar» un edificio sin que exista comunicación entre los distintos oficios y etapas de la elaboración del proyecto.

La «línea» que debe preservar el conductor técnico de la obra, se quiebra con facilidad, y ello provoca, necesariamente, un trastorno en la planificación de todos aquellos participes que ingresan como consecuencia de los primeros.

Es imprescindible que el albañil haya finalizado el «contrapiso» para que ingrese el responsable del alfombramiento; que haya efectuado el revoque fino para proceder al ingreso del pintor y que, todos ellos, ingresen posteriormente al trabajo de electricistas, plomeros y/o gasistas.

Ello ilustra la importancia de la mediación, que frente al conflicto, evita paralizar la obra por tiempos prolongados, procura la solución rápida de los diferentes intereses, en los cuales es protagonista el propio interesado y la garantía de neutralidad del mediador, sumado a sus conocimientos técnicos, conforma una alternativa que seduce a todos.

La instancia judicial se ha transformado en una opción onerosa en tiempo y dinero, que quiebra la relación entre las partes y que provoca heridas que no son fáciles de cicatrizar.

La mediación, como parte de una negociación muy particular, es una alternativa que en el rubro de la construcción comienza a adoptarse con más frecuencia: Forma parte de los contratos entre comitente y arquitecto proyectista, se transformó en una exigencia de las Compañías de Seguro que pretenden evitar los costos judiciales, ante indemnizaciones por accidentes y/o enfermedades profesionales y constituye un medio habitual en los contratos y subcontratos con terceros prove-

edores de mano de obra o materiales.

Se torna imperioso, que los profesionales relacionados con la construcción y los funcionarios y empleados de dependencias con facultades en materia edilicia y urbana, se transformen en verdaderos especialistas en mediación, atento al hecho que, de esa manera, se reducirán los conflictos, evitarán la sobrecarga de procesos judiciales, harán menos onerosos los costos de la divergencia, consolidarán el proyecto y percibirán una planificación más ordenada y menos agresiva.

La mediación en la construcción profundiza las «autopistas» de la comunicación que necesariamente deben provocarse y producirse en un área tan interrelacionada como la que hemos analizado.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

- Marti Bonneau, «Roles of participants in mediation». The International Mediation Institute.
- Thomas J. Stipanowich, «Construction and mediation». Pag. 52 y siguientes - Boston University - 1996.
- Illescas, Enrique J., «Lo nuevo, lo viejo y lo ausente», La Ley 1998-B- Pag. 1222 y siguientes.
- Mendiguren, Alfredo E. Y Otros, «Régimen de Mediación y conciliación» Astrea - Buenos Aires 1996.
- Marchand, Silvina, «El Rol de los abogados en el proceso de mediación». La Ley, 1997-E, Pag. 1198.
- Fucito, Felipe, «Mediación: Constitucionalidad y utilidad» La Ley, N°39, Boletín 25/02/99, Pag. 1 y Siguietes.
- Lambros, «Summary Jury trial: a flexible settlement alternative», Ed. Fine 1987, Pag. 286/290.
- Coulson, F., «Business mediation. What you need to know.». American Arbitration Association. New York 1987, Pag. 12.

Higiene y seguridad en la construcción

Posiblemente, en un futuro cercano, el Colegio de Arquitectos debería publicar una obra que contenga un capítulo tan importante como «Higiene y Seguridad en la Construcción». No es el objetivo de la presente publicación.

Nos limitamos a señalar que existen en la actualidad, expresas disposiciones federales que regulan la materia, en virtud de interpretar que cuando las provincias delegaron al Estado Nacional, la facultad y competencia para dictar una Ley de Contrato de Trabajo y el Código Civil, entre otras disposiciones (artículo 75 C.N.), han conferido al Congreso de la Nación, regular al respecto.

La ley 19.587 contempla disposiciones que se aplicarán a todos los establecimientos y explotaciones, persigan o no fines de lucro, cualesquiera sean la naturaleza económica de las actividades, el medio donde ellas se ejecuten, el carácter de los centros y puestos de trabajo y la índole de las maquinarias, elementos, dispositivos o procedimientos que se utilicen o adopten.

Los términos «establecimiento», «explotación», «centro de trabajo» o «puesto de trabajo» designan todo lugar destinado a la realización o donde se realicen tareas de cualquier índole o naturaleza con la presencia permanente, circunstancial, transitoria o eventual de personas físicas y a los depósitos y dependencias anexas de todo tipo en que las mismas deban permanecer o a los que asistan o concurren por el hecho o en ocasión del trabajo o con el consentimiento expreso o tácito del principal.

Por su parte, el término empleador designa a la persona, física o jurídica, privada o pública, que utiliza la actividad de una o más personas en virtud de un contrato o relación de trabajo.

Cuando la prestación de trabajo se ejecute por terceros, en establecimientos, centros o puestos de trabajo del dador principal o con maquinarias, elementos o dispositivos por él suministrados, éste será solidariamente responsable del cumplimiento de las disposiciones de esta ley.

Las reglamentaciones de las condiciones de seguridad en el trabajo deberán considerar primordialmente:

- a)** instalaciones, artefactos y accesorios; útiles y herramientas: ubicación y conservación;
- b)** protección de máquinas, instalaciones y artefactos;
- c)** instalaciones eléctricas;
- d)** equipos de protección individual de los trabajadores;
- e)** prevención de accidentes del trabajo y enfermedades del trabajo;
- f)** identificación y rotulado de sustancias nocivas y señalamiento de lugares peligrosos y singularmente peligrosos;
- g)** prevención y protección contra incendios y cualquier clase de siniestros.

Todo empleador debe adoptar y poner en práctica las medidas adecuadas de higiene y seguridad para proteger la vida y la integridad de los trabajadores, especialmente en lo relativo:

- a)** a la construcción, adaptación, instalación y equipamiento de los edificios y lugares de trabajo en condiciones ambientales y sanitarias adecuadas;
- b)** a la colocación y mantenimiento de resguardos y protectores de maquinarias y de todo género de instalaciones, con los dispositivos de higiene y seguridad que la mejor técnica aconseje;
- c)** al suministro y mantenimiento de los equipos de protección personal;
- d)** a las operaciones y procesos de trabajo.

Sin perjuicio de lo que determinen especialmente los reglamentos, son también obligaciones del empleador;

- a)** disponer el examen pre-ocupacional y revisión periódica del personal, registrando sus resultados en el respectivo legajo de salud;
- b)** mantener en buen estado de conservación, utilización y funcionamiento, las maquinarias, instalaciones y útiles de trabajo;
- c)** instalar los equipos necesarios para la renovación del aire y eliminación de gases, vapores y demás impurezas producidas en el curso del trabajo;
- d)** mantener en buen estado de conservación, uso y funcionamiento las instalaciones eléctricas y servicios de agua potable;
- e)** evitar la acumulación de desechos y residuos que constituyan un riesgo para la salud, efectuando la limpieza y desinfecciones periódicas pertinentes;
- f)** eliminar, aislar o reducir los ruidos y/o vibraciones perjudiciales para la salud de los trabajadores;
- g)** instalar los equipos necesarios para afrontar los riesgos en caso de incendio o cualquier otro siniestro;
- h)** depositar con el resguardo consiguiente y en condiciones de seguridad las sustancias peligrosas;
- i)** disponer de medios adecuados para la inmediata prestación de primeros auxilios;
- j)** colocar y mantener en lugares visibles avisos o carteles que indiquen medidas de higiene y seguridad o adviertan peligrosidad en las maquinarias e instalaciones;
- k)** promover la capacitación del personal en materia de higiene y seguridad en el trabajo, particularmente en lo relativo a la prevención de los

- riesgos específicos de las tareas asignadas;
- l)** denunciar accidentes y enfermedades del trabajo.

Por su parte, la Ley N° 24.557, promulgada en Octubre de 1995, conocida como ley sobre riegos de trabajo (LRT), ha trazado objetivos, define «accidentes de trabajo» (artículo 6°), a todo acontecimiento súbito y violento ocurrido por el hecho o en ocasión del trabajo, o en el trayecto entre el domicilio del trabajador y el lugar de trabajo, siempre y cuando el damnificado no hubiere interrumpido o alterado dicho trayecto por causas ajenas al trabajo» y «enfermedades profesionales», «aquéllas que se encuentran incluídas en el listado de enfermedades profesionales que elaborará y revisará el Poder Ejecutivo anualmente...»,

Se excluye de la ley: a) Los accidentes de trabajo y las enfermedades profesionales causados por dolo del trabajador o por fuerza mayor extraña al trabajo; b) Las incapacidades del trabajador preexistentes a la iniciación de la relación laboral y acreditadas en el examen pre-ocupacional efectuado según las pautas establecidas por la autoridad de aplicación.

Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en la Ley de facto 22.250, que vamos a analizar en el apéndice del presente texto, el Decreto 911/96, y sus modificatorias Dec. 1057/2003, han efectuado una detallada reglamentación de las disposiciones ligadas a higiene y seguridad y la industria de la construcción. Su extenso texto escapa de los objetivos y finalidades del presente y nos remitimos a su contenido.

Es importante señalar que su ámbito de aplicación se extiende a todo el ámbito del territorio de la República Argentina donde desarrollen su actividad los trabajadores en relación de dependencia en empresas construc-

toras, tanto en el área física de obras en construcción como en los sectores, funciones y dependencias conexas, tales como obradores, depósitos, talleres, servicios auxiliares y oficinas técnicas y administrativas.

Asimismo, el artículo 2°, incluye en el concepto de obra de construcción a todo trabajo de ingeniería y arquitectura realizado sobre inmuebles, propios o de terceros, públicos o privados, comprendiendo excavaciones, demoliciones, construcciones, remodelaciones, mejoras, refuncionalizaciones, grandes mantenimientos, montajes e instalaciones de equipos y toda otra tarea que se derive de, o se vincule a, la actividad principal de las empresas constructoras.

Los sujetos obligados por la presente disposición normativa, son los empleadores y los trabajadores comprendidos en el ámbito definido de la construcción. A tales efectos, se encuentran encuadrados en este régimen:

- a)** El empleador que tenga como actividad la construcción de obras, así como la elaboración de elementos, o que efectúe trabajos exclusivamente para dichas obras en instalaciones y otras dependencias de carácter transitorio establecidas para ese fin, bien sea como contratistas o subcontratistas.
- b)** El empleador de las industrias o de las actividades complementarias o subsidiarias de la industria de la construcción propiamente dicha, sólo en relación al personal que contrate exclusivamente para ejecutar trabajos en las obras mencionadas en el inciso a).
- c)** El trabajador dependiente de los referidos empleadores que, cualquiera fuere la modalidad o denominación que se aplique a su contratación o la forma de su remuneración, desempeñe sus tareas en forma permanente, temporaria, even-

tual o a plazo fijo en las obras o en los lugares definidos en los incisos a) y b). Asimismo, el trabajador que se desempeña en talleres, en depósitos o en parques, en operación de vehículos de transporte, en lugares y actividades conexas a la actividad principal de la construcción.

d) Todo otro trabajador encuadrado en el régimen de la Ley N° 22.250, de la construcción.

En referencia a la responsabilidad, el decreto impone que será solidaria juntamente con el o los Contratistas y explicita algunos matices importantes:

- El Comitente de toda obra de construcción, deberá incluir en el respectivo contrato la obligatoriedad del Contratista de acreditar, antes de la iniciación de la misma, la contratación del seguro que cubra los riesgos de trabajo del personal afectado a la misma ;
- En los casos de obras donde desarrollen actividades simultáneamente dos o más contratistas o subcontratistas, la coordinación de las actividades de Higiene y Seguridad y de Medicina del Trabajo estará bajo la responsabilidad del contratista principal, si lo hubiere, o del Comitente, si existiera pluralidad de contratistas. En los instrumentos de dicha coordinación deberá contar la obligación de todos los responsables respecto al cumplimiento de la normativa específica y de los planes de mejoramiento, si los hubiere;
- El empleador es el principal y directo responsable, sin perjuicio de los distintos niveles jerárquicos y de autoridad de cada empresa y de los restantes obligados definidos en la normativa de aplicación, del cumplimiento de los requisitos y deberes consignados en el presente decreto. A

tales efectos, los empleadores deberán capacitar a sus trabajadores en materia de Higiene y Seguridad y en la prevención de enfermedades y accidentes del trabajo, de acuerdo a las características y riesgos propios, generales y específicos de las tareas que cada uno de ellos desempeña. La capacitación del personal se efectuará por medio de clases, cursos y otras acciones eficaces y se completarán con material didáctico gráfico y escrito, medios audiovisuales, avisos y letreros informativos.

En el artículo 15° del Decreto en análisis, se dispone que «El servicio de prestación de Higiene y Seguridad en el Trabajo tiene como misión fundamental implementar la política fijada por el establecimiento en la materia, tendiente a determinar, promover y mantener adecuadas condiciones ambientales en los lugares de trabajo y el más alto nivel de seguridad compatible con la naturaleza de las tareas».

Las prestaciones de Higiene y Seguridad deberán estar dirigidas por graduados universitarios, a saber:

a) Ingenieros Laborales; b) Licenciados en Higiene y Seguridad en el Trabajo, c) Ingenieros; Químicos y Arquitectos con cursos de posgrado en Higiene y Seguridad en el Trabajo de no menos de CUATROCIENTAS (400) horas de duración, autorizados por los organismos oficiales con competencia desarrollados en Universidades estatales o privadas, d) Los graduados universitarios que a la fecha del dictado de la presente reglamentación posean incumbencias profesionales habilitantes para el ejercicio de dicha función y e) Los Técnicos en Higiene y Seguridad reconocidos por la Resolución M.T.S.S. N° 313 de fecha 11 de mayo de 1983.

El ejercicio de la dirección de las prestaciones de Hi-

giene y Seguridad será incompatible con el desempeño de cualquier otra actividad o función en la misma obra en construcción (Artículo sustituido por art. 1° de la Resolución N° 1830/2005 de la Superintendencia de Riesgos del Trabajo B.O. 26/9/2005).

La SUPERINTENDENCIA DE RIESGOS DEL TRABAJO, por Resolución 319/99, en razón de que el Decreto 911/96, establece que en obras donde desarrollen actividades simultáneamente dos o más contratistas o subcontratistas, la coordinación de las actividades de Higiene y Seguridad y de Medicina del Trabajo estará bajo la responsabilidad del contratista principal, si lo hubiere, o del Comitente, si existiera pluralidad de contratistas, ha interpretado como necesario, establecer bajo quién recae la responsabilidad de coordinar las actividades de higiene y seguridad en aquellos casos en que desarrollen actividades simultáneas dos o más contratistas o subcontratistas y no hubiere contratista principal o hubiera varios contratistas principales.

Al respecto, ha establecido:

- que en aquellos casos en que desarrollaran actividades simultáneas dos o más contratistas o subcontratistas y, no hubiere contratista principal o hubiera varios contratistas principales, las personas físicas o jurídicas que actúen como comitentes en las actividades de construcción, deberán llevar a cabo las acciones de coordinación de higiene y seguridad, durante todo el tiempo que dure la ejecución de la obra;
- Que los comitentes podrán verse exceptuados del cumplimiento de las acciones de coordinación previsto precedentemente, cuando en el contrato de locación de obra o servicio respectivo, se designe en forma expresa y fehaciente al contratista principal, como encargado de asumir la respon-

sabilidad de implementar el Servicio de Higiene y Seguridad para la coordinación de las acciones de prevención durante todo el tiempo que dure la obra.

En el ámbito de la provincia de Santa Fe, las diferentes disposiciones federales han motivado la promulgación del Decreto N° 1732 del mes de Julio de 2008, vinculados al CARTEL DE OBRA.

Los carteles de obra constituyen el único medio de comunicación entre los responsables de las obras y los trabajadores y terceros, creando un elemento de prueba del contrato de trabajo, generalmente celebrado en forma verbal, a los fines del efectivo goce de sus derechos consagrados por la legislación del trabajo y de la seguridad social. La necesidad de legislar devino como consecuencia que los carteles de obra no contaban con información suficiente referida a los distintos roles profesionales habilitados, responsables de la obra y del cumplimiento de las normativas vigentes.

En consecuencia, se dispuso:

ARTICULO 1° -

Es obligatorio para el constructor colocar al frente de las obras en construcción, un cartel que contenga los siguientes datos:

Proyectista: Su nombre y apellido. Título y Matrícula profesional. Domicilio.

Director de obra: Su nombre y apellido. Título y Matrícula profesional. Domicilio.

Calculista: Su nombre y apellido. Título y Matrícula profesional. Domicilio.

Comitente: Su razón social y domicilio.

Constructor: Su nombre y apellido. La razón social.

Representante Técnico: Su nombre y apellido. Título y Matrícula profesional. Domicilio.
Coordinación Salud y Seguridad: Su nombre y apellido. Título y Matrícula profesional. Domicilio.
Número de Permiso de Edificación.
Uso Previsto.
Sección.
Manzana.
Gráfico.
Subdivisión.
Distrito.
Superficie Terreno.
Índice Edificación Mínimo.
Superficie Mínima en m2.
Superficie Comp. p/Índice.
Altura Mínima.
Índice Edificio Máximo.
Superficie Máxima m2.
Altura Máxima.
Contratista Principal: Razón Social. Domicilio. ART. N° IERIC.
Subcontratistas: Razón Social. Domicilio. ART. N° IERIC.

ARTICULO 2º

El cartel al frente de una obra no debe contener abreviaturas, inscripciones, iniciales o siglas ambiguas, nombres de personas sin especificación de función alguna o que se abroguen diplomas o títulos profesionales no inscritos en las matrículas, ni leyendas que a juicio del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, se preste a confusión.

ARTICULO 3º

Sin perjuicio de la labor de policía Municipal o Comunal en la materia, los inspectores del trabajo del Ministerio

de Trabajo y Seguridad Social que constataren la falta del cartel de obra o que los carteles de obra no se encuentren visibles, actualizados, o que contengan omisiones, alteraciones o enmiendas en relación a las exigencias enumeradas en el articulado precedente, labrarán actas de infracción conforme a lo establecido en la Ley Provincial N° 10.468, en ejercicio de sus facultades propias como Organo de Aplicación.

El Ministerio de Trabajo y Seguridad Social de la Provincia de Santa Fe, en Noviembre de 2011, estableció que:

- Previo a iniciar toda obra y/o etapa del programa de seguridad y/o legajo técnico de la obra, el comitente, los contratistas principales, los contratistas y/o subcontratistas deberán difundir y capacitar a sus trabajadores mediante material informativo, cursos de entrenamiento, charlas de capacitación o cualquier otro medio idóneo, el programa de seguridad y/o el legajo técnico, en especial lo relacionado a las medidas de seguridad a adoptar íntegramente para el desarrollo de las tareas (artículo 1º)
- La capacitación propenderá a contemplar antes del inicio de cada tarea un tiempo suficiente para repasar en el puesto de trabajo las medidas de seguridad a adoptar para prevenir y proteger a los trabajadores de los peligros propios de la tarea y su entorno.(artículo 2º)
- La difusión deberá contemplar a todos los trabajadores incluidos en esa etapa y poniéndose especial énfasis en las siguientes situaciones: Trabajadores que se incorporan con posterioridad al inicio de la etapa, trabajadores que rotan en las tareas; trabajadores analfabetos; trabajadores

con dificultad o desconocimiento del idioma español.

- El programa de seguridad y/o legajo técnico deberá estar a disposición de los trabajadores, debiendo colocar al menos una copia actualizada en el comedor, lugar de descanso de los trabajadores o sitio visible e idóneo para su accesibilidad.(artículo 6º)
- Las actividades de difusión deberán quedar fehacientemente registradas indicándose por lo menos claramente la fecha, los temas tratados en forma detallada, el listado de personal informado y la firma del capacitador o entrenador.(artículo 7º)

En caso de inobservancia de cualesquiera de las obligaciones establecidas, el comitente o contratista principal, si este fuera único y aún sin que resulte necesario el requerimiento de la autoridad de aplicación, deberá arbitrar los medios a su alcance para garantizar por sí o por terceras personas físicas o jurídicas su regular cumplimiento y deberá proceder a detener las tareas si no se hubiera cumplido con la correcta difusión.

A todo efecto, es útil y necesaria la lectura de las diferentes disposiciones legales, fundamentalmente el Decreto N° 911/96, atento a que su contenido es claro y determinante en sus disposiciones y a las cuales me remito.

Inhibiciones e incompatibilidades en el Reglamento de Concursos de Arquitectura y Urbanismo

Dentro de las normas generales del «Reglamento de Concursos de Arquitectura y Urbanismo», se autoriza por delegación del CAPSF, a los Colegios de Distrito, con jurisdicción en el lugar de la obra o tarea: a elaborar pre-convenios, integrar los jurados, determinar el monto de premios, establecer y definir la futura relación «arquitecto-comitente».

Ello nos lleva a concluir, que los miembros de la Mesa Ejecutiva del Directorio de los Colegios de Distrito, tienen incompatibilidad general para presentarse en los concursos.

El art. 15 del citado reglamento, enumera a los profesionales de la arquitectura que tienen incompatibilidades:

- a)** Quien desempeñe funciones ejecutivas en los organismos gubernamentales...;
- b)** Quien hubiera intervenido en la confección del programa y aquel que tenga relación laboral con Secretarías, Organismos, Direcciones, Departamentos del Promotor que hayan intervenido en la gestión del concurso;
- c)** Los integrantes del D.S.P. y de la Mesa Ejecutiva del Colegio de Distrito organizador;
- d)** No podrán inscribirse los Jurados, sus socios, colaboradores habituales y sus familiares en primer grado de consaguinidad o afinidad; (salvo lo establecido en el art. 22, el cual dispone: el Asesor se puede inhibir en dos ocasiones, y en un mismo año, mediante contestación fehaciente cuando fuera convocado);
- e)** Quien mantenga deuda de cuotas colegiales y/o aportes o esté cumpliendo sanciones previstas en el C. de Ética;
- f)** Quien tuviere vinculación o colaboración profesional con la Asesoría, salvo lo establecido por el art. 25 al cual me remito.

Las incompatibilidades mencionadas, NO SON AB-

SOLUTAS. La norma dispone: «...salvo expresa disposición del D.S.P., no podrán participar de un concurso...». Quiere decir que con autorización del DSP podrían eventualmente participar.

El art. 16 es muy importante, en el tema que nos ocupa, habida cuenta que establece una limitación al eventual y futuro participante, obligando al mismo, comunicar su incompatibilidad relativa al D.S.P., con el objeto de que se aparte el miembro del Jurado, Asesor, miembro de la Mesa Ejecutiva del D.S.P. y/o del Distrito organizador o patrocinador del Concurso.

En el caso que el arquitecto actúe como «Jurado», la inhabilitación debe realizarse por escrito y con antelación (art.25).

¿Deben matricularse los arquitectos contratados por la Municipalidad, cuyos domicilios profesionales están en el extranjero?

Oportunamente fui consultado en torno a la exigencia de la matrícula de profesionales de la arquitectura reconocidos internacionalmente, con domicilios profesionales en extraña jurisdicción, que son contratados por el Estado Provincial, Municipal o Comunal para realizar proyectos en la ciudad de Rosario y la consiguiente obligación de realizar los aportes profesionales ante el CAPSF y su respectiva Caja.

1. ¿Deben matricularse los arquitectos en el Colegio profesional cuando realizan tareas en relación de dependencia o son contratados por el Estado Provincial, Municipal o Comunal?

2. ¿Qué requisitos deben guardar para la presentación de expedientes sobre proyectos, regularización de obra, ampliaciones, refacciones, obras nuevas, etc?

De acuerdo al art.2 de la ley 10.653, se considera ejercicio de la profesión de arquitecto a toda actividad pública o privada, dependiente o independiente, permanente o

temporaria, que requiera la capacitación que otorga el título para ejercer dentro del marco de sus incumbencias, a fin de cumplir tareas que requieran conocimientos de arquitectura y/o desempeñar cargos, funciones o comisiones en entidades públicas o privadas que requieran los conocimientos propios del arquitecto (art.2 inc.a), b) y c) de la ley 10.653).-

Atento a lo expuesto, los arquitectos en relación de dependencia o contratados por el Estado Provincial, Municipal y/o Comunal, deben matricularse obligatoria y necesariamente ante el Colegio Profesional.

Los arquitectos que mantienen dependencia laboral con el Estado, tienen que sujetarse al art. 18 de la citada ley dentro del Capítulo III «De los modos del ejercicio profesional», establece en su inc. d) la modalidad de los arquitectos en relación de dependencia y subordinación, reglando a los mismos, y precisando en su art. 19 que estarán sujetos a las normas, reglamentos, aranceles y re-

tribución que fijen y dicten los organismos competentes en el futuro.

El art.21 impone a estos arquitectos en relación de dependencia un límite en su ejercicio profesional, que implica una clara incompatibilidad: la de ejercer su profesión independiente de arquitecto dentro del ámbito o en entes donde presta servicio, estando sujeto a las disposiciones del Código de Ética.

Los arquitectos contratados, que ejercen y mantienen su actividad profesional en forma liberal, tienen la obligación de cumplir y guardar las presentaciones que imponen las disposiciones de la ley 4114 que establece el arancel profesional, y que en la actualidad se encuentra desregulado en todo aquello que fuere expresamente consensuado con el comitente, por la ley provincial 11.089.

Al respecto el decreto N°4156 de abril de 1952 estableció la reglamentación del art.13 inc. e) de la ley 2429. En el art. 10 del presente decreto se dispone expresamente «No se aplicará este arancel, ni el Consejo de Ingenieros hará estimación de honorarios en los casos de profesionales que actúen a sueldo en carácter de empleados públicos, o en el orden privado en relación de dependencia con otros profesionales, sea como ayudantes o como colaboradores, salvo en los casos de desempeño de tareas profesionales encomendadas fuera de las funciones específicas de su empleo o contractuales.»

En primer lugar debemos analizar si este decreto está vigente. La ley 10.653 dentro de sus disposiciones transitorias y complementarias, estableció en su art.96 que el ejercicio profesional de la arquitectura quedará excluido de los alcances de la ley 2429, sus normas reglamentarias y modificatorias. Sin embargo el mismo artículo declara vigente la ley 4114 sus modificatorias, decretos y disposiciones complementarias que determinan los

aranceles profesionales de los arquitectos. Por otra parte, el art. 98 determina que el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe sucede al Consejo de Ingenieros creado por la ley 2429 en todos los derechos y obligaciones emergentes de la arquitectura, con idénticos porcentajes y coeficientes. De la misma forma se pronuncia el art. 102.

Todo lo expuesto, nos lleva a la conclusión que las disposiciones del decreto 4156 están vigentes para los profesionales de la arquitectura, habida cuenta que el alcance que el legislador le ha querido dar a la primera parte del art. 96 de la ley 10.653 era exclusivamente atinente al funcionamiento y estructura del Consejo de Ingenieros.

Si ello es así, resta por analizar detenidamente el contenido del art. 10 del decreto 4156.

En mi apreciación el Colegio de Arquitectos no debe aplicar la ley 4114 ni hacer estimación de honorarios cuando el arquitecto no trabaje ni cumpla funciones como tal sino como empleado público y/o privado distinto de su ejercicio profesional. Tampoco corresponde aplicar la ley arancelaria ni se hará estimación de honorarios cuando el arquitecto trabaje como ayudante, dibujante de otros profesionales de la arquitectura. En estos casos se aplica la ley de contrato de trabajo o disposiciones del Código Civil en lo atinente a la locación de servicios y/o de obra.

Sin embargo, a los arquitectos contratados para realizar trabajos de la arquitectura, se aplican las disposiciones que expresamente mencionamos precedentemente, habida cuenta de la excepción trazada en «... salvo en los casos de desempeño de tareas profesionales encomendadas fuera de las funciones específicas de su empleo o contractuales...»

Con respecto a los aportes, por tratarse del ejercicio

de la profesión de arquitectos, que implica el ofrecimiento, contratación y prestación de servicios que requieran los conocimientos de la arquitectura, todo proyecto recae dentro del marco de la ley 4114, y en consecuencia, deben realizarse los aportes correspondientes.

Sin perjuicio de lo expuesto, el Consejo de Ingenieros el 30/03/84 dictó la resolución 8381 que impera dentro del marco regulatorio de la arquitectura por las disposiciones transitorias de la ley 10.653 y en la que expresamente interpreta y reglamenta el art. 10 del mencionado decreto N° 4156/52 y en la que expresamente señala que la relación de dependencia que justifica no efectuar los aportes de ley, son los profesionales que se desempeñen como empleados públicos, que revistan en calidad de personal permanente, con estabilidad propia, que actúe a sueldo, y que gocen de los beneficios de la carrera administrativa, en la jurisdicción pertinente, quedando excluido en forma expresa aquellos que actúen en carácter de supernumerarios, contratados, transitorios, eventuales, provisionales o situación similar.

La importancia de conocer la Ley, respetarla y hacerla cumplir

El Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe, ha intimado a Municipios y Comunas a que cumplan con las leyes provinciales en oportunidad de concesionar o adjudicar obras públicas.

La intimación no deviene por puro capricho personal, sino porque lo impone la ley que los legisladores de nuestra provincia han sancionado, el Gobernador ha promulgado y ordenado publicar y la propia justicia ha convalidado manifestando que su contenido es conforme a la constitución.

El CAPSF tiene establecido por las leyes 4114, 10.653 y 11.089, facultades delegadas para controlar la matrícula de los arquitectos, verificar los aportes profesionales en toda tarea ejecutada en el ámbito de esta provincia y supervisar la ética de los profesionales; por su parte, los Municipios y Comunas, tienen establecido por las leyes citadas precedentemente y los Reglamentos de Edificación, Códigos Urbanos y/o diferentes ordenanzas vincu-

ladas a la construcción, la obligación de extender el «permiso de edificación» de obra cuando la misma se comienza a ejecutar y el certificado de «final de obra» cuando se concluye. Frente a estas etapas, los municipios y comunas ejercen su autoridad de aplicación y son responsables excluyentes de exigir a toda empresa constructora que licita, concesiona o ejecuta una obra, la designación de un profesional habilitado que asume la dirección de obra y fundamentalmente la conducción técnica, sobre la base de un proyecto elaborado por profesionales de la misma administración o por autónomos designados y/o contratados por el ente municipal.

Las autoridades municipales nos exigen en forma permanente la designación del conductor técnico en la obra privada. Sus inspectores verifican y controlan que los propietarios, los arquitectos y las empresas constructoras cumplan con las pautas establecidas en las respectivas ordenanzas.

Sin embargo, cuando asumen la condición de comi-

tentes o propietarios de la «res pública», omiten y evitan denunciar ante los Colegios Profesionales los autores de los proyectos, no presentan los respectivos planos ante el Colegio, no efectúan aportes, designan a profesionales que no están matriculados en la provincia de Santa Fe, violan la ley, sus propias ordenanzas y adoptan un comportamiento discriminatorio.

En suma: Exigen a los ciudadanos que residimos y trabajamos en este municipio el cumplimiento de cargas tributarias, reposición de tasas, cumplimiento de pautas urbanas, asunción de responsabilidades en la obra etc. Y simultáneamente, omiten toda obligación cuando cumplen el rol de comitentes.

Hemos intimado a cumplir los principios de legalidad. Ni más ni menos. En un régimen democrático, la facultad de peticionar el cumplimiento de la ley no puede ser sancionado y mucho menos impugnado

Los funcionarios cumplen una función delegada por nosotros para que administren el bien común, hagan cumplir la legislación y colaboren con todos y cada uno de los sectores involucrados. El Colegio de Arquitectos es un colaborador que pretende que la nación, provincias, municipios y comunas, desarrollen y ejecuten toda la obra pública que la comunidad requiere, convocando a concursos de oposición, con profesionales matriculados, empresas constructoras serias y responsables, exigiendo el cumplimiento de los imperativos legales.

Modelo de «Manual de mantenimiento»*

Con la Arquitecta Edit Pellegrini, hace algunos años, trabajamos en la elaboración de un Manual de Mantenimiento con la intención de entregarlo al comitente, junto con el Acta de Recepción definitiva. El Manual constituye una guía que el comitente se obliga a respetar, cumplir y ejecutar guardando similitud con el Manual de Mantenimiento de un vehículo que adquirimos en la concesionaria, el cual nos obliga a realizar la revisión en talleres oficializados por la marca cada 10.000 km., utilizar respuestos originales, etc.

El Manual morigera la responsabilidad del profesional dado que, su incumplimiento por parte del comitente o tercero adquirente o consorcio, autoriza a repetir contra el responsable de la negligencia, mora o culpa, toda erogación abonada a tercero.

Edit en su momento, elaboró un manual que es muy completo y creo conveniente, con la autorización de ella,

*Con el aporte de la Arquitecta Edit Pellegrini

respetando la fuente y propiedad intelectual de su aporte, de transcribirlo a continuación.

El Manual comienza con una nota dirigida al comitente. Por supuesto, los datos consignados del comitente y del domicilio son figurados.

ESTIMADO COMITENTE:

En la vida útil de cualquier tipo de construcción edilicia, ya sea la destinada a vivienda o comercio, ya sea de una sola planta o una propiedad horizontal, por su propio uso, paso del tiempo, agentes externos y accidentes ocasionales, sus elementos sufren una degradación que no es, en muchas ocasiones, apreciada por el propietario de las mismas.

La falta de mantenimiento, lleva a daños más graves, en ocasiones irreversibles, que obligan a reparaciones, mucho más costosas que lo que supondría el uso y mantenimiento adecuados. Es por esta razón que sus propie-

tarios y usuarios deben conocer las características generales de la construcción edilicia y las de sus diferentes partes.

En líneas generales, podemos sostener que una casa en buen estado debe ser:

a) Segura

La casa nos proporciona seguridad, pero los edificios, a medida que van envejeciendo presentan peligros: el simple accidente doméstico, el escape de gas, la descarga eléctrica o el desprendimiento de una parte de la fachada. Teniendo la casa en buen estado eliminamos los peligros y aumentamos nuestra seguridad.

b) Durable y económica

Si la casa está en buen estado dura más, envejece más dignamente y podemos disfrutarla muchos más años. Al mismo tiempo, con un mantenimiento periódico, evitamos los fuertes gastos que hemos de efectuar si, de repente, es necesario hacer reparaciones importantes originadas por un pequeño problema que se ha ido agravando con el tiempo.

c) Ecológica

El aislamiento térmico y el buen funcionamiento de las instalaciones (electricidad, gas, calefacción, aire acondicionado, etc.) permiten un importante ahorro energético. Cuando los aparatos funcionan bien, no gastamos más energía de la cuenta y respetamos el medio ambiente. Una casa en buen estado es más ecológica.

d) Confortable

Podemos disfrutar de una casa con las máximas prestaciones de todas sus partes e instalaciones. Podemos conseguir un nivel óptimo de confort

con una temperatura y humedad adecuadas, un buen aislamiento de los sonidos y una óptima iluminación y ventilación. Una casa en buen estado nos proporciona calidad de vida.

e) Agradable

Una casa en buen estado tiene mejor aspecto, y hace más agradables las calles de nuestro pueblo o ciudad.

CONOZCA LA CASA QUE HABITA

Nuestros edificios son complejos. Se han construido para dar respuesta a las necesidades de la vida diaria. Cada parte tiene una misión específica y debe cumplirla siempre.

a) La estructura

Aguanta el peso de la casa. Tiene elementos horizontales (vigas y forjados), verticales (pilares y muros de carga o paredes maestras) y enterrados (cimientos). Los forjados y vigas aguantan su propio peso, el de los tabiques, pavimentos, muebles y personas. Los pilares o las paredes de carga aguantan los forjados y llevan los pesos a los cimientos, y de ahí al terreno.

b) Las fachadas

Nos protegen del calor, el frío, el viento, la lluvia y los ruidos. Proporcionan intimidad, y a la vez nos relacionan con el exterior mediante las ventanas y los balcones.

c) La cubierta

Al igual que la fachada protege de los agentes atmosféricos y aísla de las temperaturas extremas. Existen dos tipos de cubierta: las planas o azoteas, y las inclinadas o tejados.

d) Las paredes interiores

Dividen las plantas del edificio en diferentes espacios y funciones. Las paredes que sólo tienen función divisoria se llaman tabiques. En cambio, las que aguantan peso se llaman paredes maestras o muros de carga.

e) Las Instalaciones.

Son el equipamiento y maquinaria que introduce la energía y el agua dentro del edificio y la distribuye.

PROPOSITO

Este manual le permitirá gestionar y mantener el edificio con mayor eficacia. Le dará una idea de: las recomendaciones de uso, conservación y mantenimiento y descripción de los elementos comunes de la finca, y la información referida a la planificación de su mantenimiento.

La formación, la experiencia y el conocimiento de las técnicas constructivas, sitúan a los Arquitectos y Constructores en posición óptima para dar respuesta concreta al problema de mantenimiento de las edificaciones. Estos profesionales de la construcción además, pueden ofrecerle asesoramiento antes de realizar en su vivienda modificaciones importantes.

Documentación básica de su vivienda:

Los documentos que se le entregan conjuntamente con el ACTA DE RECEPCION, al propietario- comitente son:

- Escritura de Compra - venta con la inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Escritura de Crédito hipotecario y subrogación con la inscripción en el Registro de la Propiedad, si existiere.
- Informe sobre las cargas tributarias de la edificación en general y específicas de la vivienda, de

los gastos, contratos y suministros.

- Memoria General de la edificación y de la vivienda en la que se indica: Descripción de la edificación, accesos y comunicaciones, zonas comunes, zonas de esparcimiento y superficie de las mismas; Descripción de la vivienda con expresión de su superficie; Características y condiciones de la construcción: cimentación, estructura con la sobrecarga específica de uso de la vivienda, tipo y clase de cubierta e impermeabilización y aislamiento acústico y térmico de la misma; Composición de la fachada incluido su aislamiento, carpintería en huecos y elementos de protección y seguridad, Referencia de los materiales empleados en cerramientos, elementos divisorios y tabiquería tanto en la edificación y sus zonas comunes como en la vivienda; Descripción de la dotación de instalaciones centralizadas y comunes de la edificación; Descripción de acabados en las zonas comunes de la edificación y en la vivienda.
- Plano de la vivienda, con el certificado de final de obra municipal y visado en los Colegios profesionales correspondientes, con constancia de los aportes
- Solicitud de suministro de gas, previa inspección y aprobación de la instalación por la compañía suministradora.
- Boletín de la instalación eléctrica para contratación de servicios con la compañía suministradora.
- Manual de mantenimiento y uso de la vivienda.

SOBRE LA ENCOMIENDA EFECTUADA

VIVIENDA UNIFAMILIAR

UBICACION: Cordoba N° 9.660 - Ciudad de Rosario - Provincia de Santa Fe

PROPIETARIO: Sr. Ricardo Alejandro Terrile

SUPERFICIE: total cubierta: 362, 93m²

ADMINISTRACION: A cargo del propietario.

SISTEMA DE CONTRATACION: por contratos separados.

PROYECTO Y CONDUCCION TECNICA: Arquitecta Edit Pellegrini

Fecha de finalización de obra estimada:

ESPECIFICACIONES TECNICAS

1) TRABAJOS PREVIOS - MOVIMIENTO DE SUELO

Se ejecutarán las excavaciones: de cimientos, para cañerías de desagües cloacales, el relleno y nivelación necesarios para lograr el nivel definitivo del piso interior.

2) CIMIENTOS

Se utilizará lo que se denomina banquina corrida de hormigón simple de cascotes. La excavación se efectuará hasta suelo firme en función de su resistencia.

3) AISLACIONES

Se efectuará una doble capa aisladora horizontal, en aquellas paredes con diferencias de niveles en sus parapetos unidas por capas aisladoras verticales en ambas caras del muro.

4) ALBAÑILERIA

Las paredes se efectuarán con mampostería de ladrillos comunes de 0, 30m y 0, 15m. Los tapias divisorias del patio se efectuarán con mampostería de 0, 15m. La tabiquería interior de 0, 10m de la planta alta se ejecutará con ladrillos huecos.

5) ESTRUCTURAS

Se realizarán columnas independientes de hormigón armado con sus correspondientes zapatas según lo indicado en los planos de estructura. Las vigas de hormigón armado según cálculo y las losas alivianadas según diseño se ejecutarán con hormigón elaborado puesto en obra sobre camión y bombeado directamente sobre el encofrado correspondiente. Los encadenados horizontales se ejecutarán a la altura de los dinteles de las aberturas en todas las paredes y apoyos de la tirantería de madera de techo.

6) CUBIERTA INCLINADA Y AZOTEA

La cubierta inclinada será a dos aguas y ejecutada con chapas de hierro galvanizado ondulada N° 24 color, montada sobre estructura de madera multilaminada. Se efectuarán los trabajos de zinguería según diseño. La aislación térmica se ejecutará en spray de poliuretano con 3cm. de espesor aplicado sobre el cielorraso de madera machihembrada; sobre dicho aislante se colocará una membrana refractante TBA10 ISOLANT.

Azotea, se terminará con: carpeta cementicia sobre losa, contrapiso de pendiente de lecha, membrana hidrófuga geotextil y piso cerámico esmaltado.

7) CONTRAPISOS

Se efectuarán en hormigón de cascote sobre terreno natural debidamente compactado e hidrófugado. Los espesores serán de 0, 10m para pisos interiores y exteriores de planta baja y 0, 08m para planta alta.

8) REVOQUES

Los niveles exigidos son los siguientes:

a) Exteriores:

Revoque completo a la cal fratazado en medianeras y patio. Terminación con fino a la cal en la fachada.

b) Interiores:

Revoque grueso y fino a la cal con terminación al fieltro en sectores de servicio y enlucidos de yeso en el resto de los paramentos internos.

c) Bajo revestimiento:

Revoque grueso reforzado, reglado y aplanado.

9) CIELORRASOS

Se efectuará de placas de yeso independiente en planta baja y sectores bajo losa en la planta alta, de madera tratada a la vista en la planta alta y bajo la cubierta de techo. Se reforzará convenientemente el armado en los centros de luz, para soportar la futura colocación de ventiladores de techos. Los cajones de yeso se ejecutarán según diseño.

10) PISOS

a)-Pisos interiores:

- Mosaicos graníticos 40x40cm compactos pu-

lidos pegados sobre carpeta de cemento hidrófugada.

- En los baños se colocarán cerámicas esmaltadas de primera calidad en combinación con el revestimiento de las paredes.

- El resto de los locales interiores se colocará piso de parquet entarugado de incienso. Umbrales con mosaicos graníticos con borde pulido.

b) Pisos exteriores:

- Porcelanato sin pulir 35x35cm pegados sobre carpeta de cemento alisado e hidrófugado en patio y terraza.

- Vereda reglamentaria se efectuará de losetas 40x40cm con piedra partida lavada asentada con mezcla y junta de dilatación según diseño.

11) ZÓCALOS

En el exterior se colocarán del mismo material correspondiente a cada piso y en el interior se colocarán zócalos graníticos de 7, 5cm de color según piso del local y de incienso de una altura de 8cm. en coincidencia con los pisos de madera.

12) REVESTIMIENTOS

En el baño se colocarán revestimientos cerámicos esmaltados de primera calidad de 41x41cm aproximadamente en las paredes desde piso a cielorraso. Se incorporarán guardas decorativas según diseño definido con el propietario. En la cocina se colocará como revestimiento piezas cerámicas en combinación con la placa de granito natural que conforman los planos de mesada. Por detrás del artefacto cocina hasta la altura del cielorraso se co-

locará una placa de acero inoxidable pulida según diseño.

En el lavadero, sobre y por detrás del plano de trabajo de la pileta y máquina de lavar, hasta una altura de 0,60m. y 0,75m. de profundidad. Sobre los laterales se colocará un revestimiento cerámico con esmalte semimate de 20x20cm y molduras de terminación.

Las mesadas de trabajo de los sectores de lavadero y asador serán revestidas con cerámicas esmaltadas de primera calidad 20x20 con guardas combinadas al tono.

En todos los casos las juntas serán rectas, cerradas y tomadas con pastinas de primera calidad.

13) ABERTURAS

Las características responden a aberturas de primera calidad y de fabricación a medida según diseño.

- a) Puertas y ventanas: en roble nacional de primera calidad, seleccionado y secado natural. Marcos de incienso nacional seleccionado.
- b) Herrería: rejas de abrir en hierro según diseño.
- c) Sistema de oscurecimiento por medio de aberturas de aluminio color.
- d) Herrajes: de bronce pulido y laqueado.
- e) Mueble de cocina: en madera de cedro lustre semimate y puertas vidriadas con marco de aluminio pulido. Mesada de granito natural gris puma (importado).

15) INSTALACION ELECTRICA

Se efectuará con todas las bocas indicadas en los planos y de acuerdo a la reglamentación vigente. Se ejecutarán todas las cañerías de media tensión con caños de hierro negro semipesado y de PVC para los de baja ten-

sión, quedando los primeros totalmente cableados, con las llaves y tomas correspondientes y los segundos con un alambre pasa cables.

Tableros seccionales con llaves termomagnéticas y disyuntor diferencial de 2 x 40^a.amp.

El contratista suministrará el certificado final de la instalación y orden de suministro correspondiente a cada unidad para su habilitación.

Las llaves y tomacorrientes serán de primera calidad en su tipo.

Aire acondicionado por equipos de unidades separadas tipo Split.

Sistema de seguridad con alarma por sistema de monitoreo.

16) INSTALACION SANITARIA Y PROVISION DE AGUA

a) Cloacal: se considera un sistema dinámico según lo establecido por los reglamentos de OSN. La cañería se efectuará en PVC aprobado de 3,2mm. de espesor y 1,10mm. de diámetro.

b) Desagües pluviales: se ejecutará en PVC aprobado de 3,2mm de espesor y 110mm de diámetro. Las canaletas colectoras del agua de lluvia serán ejecutadas en chapa de hierro galvanizado N° 24 según secciones y detalles de diseño.

c) Provisión de agua: las columnas y redes de agua fría y caliente se ejecutarán con cañerías y uniones termofusionadas Hidro 3 conformando un sistema presurizado con bomba elevadora y llevarán llaves de paso seccionales por servicios. Tanque de reserva de 800lts. de capacidad. El trazado de cañerías se realizará por paredes, evitán-

dose los sifones originantes de pérdidas de presión.

d) Artefactos: serán color Jazmín o similar de la línea FERRUM, los inodoros serán con descarga por válvula embutida. Las bañeras serán de primera calidad, de hierro enlozado para el baño de los chicos, y un hidromasaje en fibra de vidrio con 6 inyectores en el baño principal. Vanitory según diseño en baños y antebaños.

e) Grifería: será tipo FV monocomando o similar. Se preverá 1 canilla de servicio en el patio de planta baja y en terraza.

f) Accesorios:

En los baños: 2 jaboneras, 1 toallero integral, 2 perchas de un gancho, porta cepillo y un portarrollo completo, serán de loza blanca. En el lavadero, 1 jabonera.

g) Calefacción:

Sistema de calefacción en dormitorios y baños por circuito cerrado de circulación de agua caliente desde caldera mural hasta los 5 radiadores de aluminio.

17) INSTALACION DE GAS

Se realizarán en un todo de acuerdo a las normas de Litoral Gas.

Se prevén un total de 5 bocas con colocación de los artefactos y sus correspondientes ventilaciones (caldera para agua sanitaria y calefacción, 2 calefactores TB, horno y cocina).

18) HOJALATERIA

Se consideran dentro de este rubro los trabajos de provisión y montaje de las canaletas, cenefas de carga de techos, cumbreras y conductos de ventilación especificados en la planimetría adjunta.

19) PINTURA

Interior al látex.

Exterior: revestimientos plásticos de distintas texturas y espesores.

Aberturas de madera lustradas con laca marina.

Carpintería metálica con esmalte sintético brillante.

20) VIDRIOS

Serán transparentes del tipo Float de 5 y 6mm. de espesor (según corresponda) para todas las aberturas, color bronce.

21) VARIOS

Deben considerarse además dentro del valor de la vivienda, los montos correspondientes al armado del obrador, detalles de terminación, limpieza final de obra con retiro de escombros.

Manual de uso, conservación y mantenimiento

Sr. Comitente :

Para que Ud. pueda mantener su vivienda en buenas condiciones de habitabilidad, obteniendo un uso económico, garantizando la calidad de vida que le brinda esta propiedad y manteniendo su valor de reventa, es de importancia vital que todo el servicio de mantenimiento para preservar la propiedad se realice con la frecuencia recomendada.

El tiempo transcurrido o el uso que se le de a la vivienda determinan cuándo debe realizarse cada tarea de mantenimiento o reparación. Vea en la planilla adjunta el Plan de Mantenimiento Preventivo, con los intervalos recomendados para las distintas tareas.

Nunca efectúe por sí mismo cualquier reparación. Por falta de conocimiento puede llegar a comprometer su propia seguridad y la de otros.

El Plan de Mantenimiento Preventivo en general presupone inspecciones anuales, y servicios de manteni-

miento cada tres años para la sustitución o reparación de algunos elementos. Pero esto no quita que dichos plazos puedan modificarse en función del uso o de acontecimientos extraordinarios que obliguen a realizar intervenciones en períodos más cortos.

CRITERIOS GENERALES

ANUALMENTE:

CUBIERTA DE TECHOS:

Se deberá realizar una verificación general de la cubierta del techo de chapa pintada una vez por año a los efectos de detectar picaduras, oquedades, fijaciones flojas, deformaciones producto de dilataciones o por caída de algún objeto contundente (cascote, granizo, etc.) que puedan ocasionar una filtración de agua de lluvia.

Se deberá verificar que no existan deformaciones de los elementos de hojalatería que impliquen algún riesgo de filtración de agua y/o viento, como que tampoco sean signo de movimientos estructurales indeseables.

Se deberán realizar las tareas de limpieza de las limahoyas, de las canaletas y de las bocas de desagües a los fines de evitar que se produzcan obstrucciones (con hojas, papeles, cascotes, etc.) que hagan colapsar el sistema de desagüe de la cubierta.

Se considera que cada 3 años deberá proceder al repintado de la cubierta de techo y los elementos de hojalatería a los efectos de mantener la vida útil del techo, además de recuperar el aspecto de nuevo. Para ello se deberá proceder al lijado suave de toda la superficie a tratar con el fin de mejorar las condiciones de anclaje de la nueva pintura. Posteriormente se deberá realizar una buena limpieza, dado que la superficie a pintar debe estar limpia, seca, desengrasada, libre de óxido y partículas sueltas, y por último se le aplicará una mano de esmalte acrílico brillante al agua color negro (marca Sintoplast o similar). De ser necesario mejorar su terminación se recomienda aplicar una segunda mano. También es fundamental repasar (volver a aplicar producto) las fijaciones de la cubierta de chapa, como así también de

las uniones y fijaciones de los elementos de hojalatería (canaletas, babetas, cenefas, etc.) aplicando un sellador de silicona neutra para tal fin, marca Soudal o similar (que permita ser pintado posteriormente) impidiendo el paso del agua de lluvia y asegurando la hermeticidad de la cubierta de chapa.

USTED ESTA OBLIGADO A DAR AVISO AL PROFESIONAL EN EL CASO DE DETECCIÓN DE CUALQUIER ANOMALIA EN UN PLAZO MÁXIMO DE DOS DIAS CORRIDOS DE DETECTADA LA MISMA

TERRAZA:

Se deberá poner especial cuidado en la revisión de las juntas de dilatación diseñadas y de las juntas entre piezas cerámicas de piso. Sin lugar a dudas las juntas de dilatación constituyen el principal punto de riesgo de filtración de agua, por lo tanto se debe prestar la máxima atención a su mantenimiento. En el caso de hallarse algún sector defectuoso se deberá proceder a su total remoción y posteriormente realizar una adecuada preparación de la superficie para volver a aplicar Elasticauch Goma (marca o similar) que es un impermeabilizante fluido, diluible en agua que al vulcanizar forma un cuerpo como goma. Dicha superficie debe estar libre de polvillo y de todo aquello que represente un problema para la adherencia del material que se va a utilizar.

Si se verifican sectores «saltados o flojos» de las juntas tomadas entre las piezas de porcelanato del piso o zócalos, se deberá proceder a su inmediata remoción a fin de poder recomponer los mismos con la pastina de color y característica adecuada, para evitar la filtración de agua que ocasione un daño mayor en la superficie del piso.

El Comitente está obligado a dar aviso al Profesional

en el caso de detección de cualquier anomalía en un plazo máximo de 2 días de detectada la misma.

INSTALACIONES:

Se deberán realizar por lo menos una vez al año las verificaciones correspondientes de todas las cañerías, cámaras de inspección y rejillas del sistema de desagües pluvial y cloacal a fin de otorgarle a los mismos las condiciones favorables para un funcionamiento adecuado.

En lo referente al sistema de desagües cloacales y servicio de agua potable por red, las obligaciones de mantenimiento a cargo del propietario de dichas instalaciones se acotan a los límites propios del terreno. Los servicios y acometidas correspondientes, son por cuenta de Aguas Provinciales de Santa Fe desde la conexión en vereda hasta la red troncal.

La obra cuenta con los sistemas de seguridad determinados oportunamente con el propietario, por lo que a los efectos de poder contar con las máximas prestaciones se deberán recargar los matafuegos ABC de 5Kg anualmente o luego de cada uso (lo que se produzca primero). Con respecto al sistema de seguridad por detectores infrarrojos de movimiento y sensores magnéticos de alta sensibilidad en las aberturas deberá mantenerse en perfectas condiciones de uso, solicitando los servicios establecidos por la firma que le brinda el monitoreo de alarma.

Tener en cuenta de realizar la recarga de los acumuladores de energía que alimentan las luces de emergencia según lo indicado por el proveedor. El período máximo para el recambio de un acumulador es de 3 años. La vida útil del mismo depende de la frecuencia e intensidad de uso que tuvo el mismo, lo cual puede acortar considerablemente su prestación.

En caso de tener que realizar alguna reparación de algún elemento de cualquier artefacto, grifería o instalación de agua, gas, cloaca, electricidad, cloaca, telefonía, etc., asegúrese de reemplazarlos por repuestos legítimos de igual calidad y marca a fin de mantener en óptimas condiciones las prestaciones de las mismas.

En caso de detectar olor a gas en cualquier ambiente de la casa, lo primero que tiene que hacer es cerrar la llave de paso del artefacto que se encuentre en el ambiente (cocina, horno o calefactor). Luego verificar si la perilla de encendido se encuentra abierta y el piloto o la llama apagada. De no asegurarse que con estas precauciones se ha superado el problema, cierre la llave de paso general que se encuentra en el gabinete del medidor en la fachada de la casa y comuníquelo inmediatamente a su instalador. No intente localizar las pérdidas de gas mediante el uso de llamas de cualquier tipo.

Antes de poner en funcionamiento los equipos para calefaccionar o refrigerar un ambiente (luego de varios meses sin uso) se deberá proceder a su limpieza y desinfección a fin de evitar un aporte mayor de microorganismo en el aire que posteriormente favorezca la formación de colonias de hongos en dichos ambientes.

En los equipos de aire acondicionado se deberán limpiar mensualmente los filtros de aire durante el período estival, y reemplazarlos una vez al año. Se deberá verificar la carga de gas refrigerante en cada equipo, mínimamente cada tres años; dicho período varía en función de la intensidad de uso que se le exija a la unidad.

Los calefactores se deberán limpiar para que las partículas de polvo no se quemen al encenderse. Además se deberá verificar el correcto funcionamiento del encendido electrónico, el piloto, los quemadores y la válvula de seguridad, para que mantengan sus prestaciones intactas durante su vida útil.

Anualmente se deberán realizar las tareas de limpieza y desinfección de los tanques de bombeo y reserva a fin de mantener las condiciones de salubridad del servicio de agua potable por red. Dichas tareas deberán ser realizadas por empresas o personas especializadas y habilitadas a tal fin.

EL COMITENTE ESTÁ OBLIGADO A DAR AVISO AL PROFESIONAL EN EL CASO DE DETECCIÓN DE CUALQUIER ANOMALÍA EN UN PLAZO MÁXIMO DE 2 DÍAS DE DETECTADA LA MISMA.

PISOS:

Los pisos de madera entarugada de incienso son adecuados para soportar un tránsito intenso en el ámbito de una vivienda unifamiliar. Para que el mismo brinde su máxima prestación y mantenga su belleza y calidez se deberá mantener limpio y con una capa de cera líquida de color natural y de marca reconocida, a los efectos de resistir a las manchas o derrame de líquidos. Lo que se debe evitar es que las piezas de madera queden húmedas o con líquidos sobre la superficie por mucho tiempo. Para optimizar el aspecto de los pisos, la capa de cera a aplicar no debe ser muy espesa a fin de que el producto tome brillo inmediatamente al pasar la máquina de lustre.

Para que los pisos de mosaico graníticos compactos tengan una mayor protección y mantengan un brillo constante debe prepararse el piso dejándolo limpio y seco y aplicarse una vez a la semana un producto de autobrillo (polímero acrílico-estirénico) de marca Glo Cot o similar, repasando con un paño limpio y seco o una lustradora para darle más brillo aún. Es importante destacar que es conveniente hacer una remoción cada 6 meses de las capas de autobrillo envejecidas

EL COMITENTE ESTÁ OBLIGADO A DAR AVISO AL PROFESIONAL EN EL CASO DE DETECCIÓN DE CUALQUIER ANOMALÍA EN UN PLAZO MÁXIMO DE 2 DÍAS DE DETECTADA LA MISMA.

QUIEN DEBE REALIZAR LOS TRABAJOS:

Los trabajos deben ser realizados dentro del plazo de garantía y responsabilidad del constructor por el contratista del rubro y SUPERVISADA POR EL DIRECTOR DE OBRA O EL C. TECNICO DE LA MISMA.

GARANTIA:

La garantía de obra no se aplicará cuando se verifique que el o los daños fueron provocados por un uso inadecuado, maltrato o por un mantenimiento no acorde con lo establecido en este manual.

CIMENTACIÓN

Muros de contención:

Están encargados de contener las tierras en garajes y sótanos. Suelen ser generalmente de hormigón, aunque también podemos encontrarlos de ladrillo en edificaciones pequeñas.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- No se deben introducir cuerpos duros en las juntas.
- No se adosarán al muro elementos estructurales y/o acopios que puedan alterar su estabilidad.
- La zona debe mantenerse exenta de elementos que alteren la humedad del terreno contenido.
- No se dispondrán líquidos o sustancias que puedan alterar sus paramentos.
- Se evitarán en la zona los elementos o productos

químicos, que puedan alterar química o mecánicamente al muro o a las tierras contenidas.

- Mantener los drenajes en perfecto estado de funcionamiento.
- No abrir zanjas paralelas al muro y junto a la base del mismo.
- No deben plantarse determinadas especies de árboles, sus raíces pueden ser causa de daños graves.

Revisiones Periódicas

- Cada año, deberían inspeccionarse los paramentos después de cada período de lluvias.
- Cada 5 años, deberían comprobarse las juntas de dilatación.
- Cada 10 años, deberían inspeccionarse los muros de contención.

Resto de cimentaciones:

Las cimentaciones de un edificio son fundamentales. Según el tipo de cimentación, un escape de agua o una fuga de un desagüe bajo un edificio puede provocar efectos muy graves.

Existen diferentes tipos de cimentaciones: zapatas, pilotes, losas de cimentación, etc.. Estos elementos están siempre enterrados, sin embargo, siguiendo unas sencillas recomendaciones podemos influir en su mejor estado de conservación, y en la estabilidad de los terrenos sobre los que se apoya.

Uso, Conservación y Mantenimiento

En caso de que se produzcan fugas, tanto en las tuberías de evacuación del edificio como en las de suministro de agua potable, se dará inmediato aviso, para una rápida reparación, pues en caso contrario se pueden producir

graves alteraciones en el terreno, que podrían transformarse en deterioros importantes en el resto de la estructura.

- No deben realizarse perforaciones que alteren su resistencia.
- No modificar las cargas previstas en cálculo, sin un estudio previo.
- La zona de cimentación debe mantenerse en el mismo estado en que se presentó, exenta de todo elemento que pueda alterarlo o dificulte su mantenimiento o inspección.
- Si se observan defectos, fisuras u otros, en el edificio, éstas deben ser estudiadas por un técnico competente, que dictamine su importancia y peligrosidad, así como, las medidas y actuaciones que deban adoptarse.
- Si por causa de nuevas construcciones próximas al edificio, aparecen desperfectos, será necesario la inspección y el dictámen de un técnico competente.
- Después de fuertes lluvias se observarán las posibles humedades y el buen funcionamiento de las perforaciones de drenaje y desagüe.

Revisiones Periódicas

- Cada 2 años, debería comprobarse el estado general y buen funcionamiento de los conductos de drenaje y desagüe.
- Cada 10 años, deberían inspeccionarse los elementos que conforman la cimentación.

SOBRE LA ESTRUCTURA:

Se deberán respetar las cargas máximas contempladas para el cálculo y dimensionamiento de las estructuras

de hormigón armado y de madera que conforman la cubierta de techo y el entrepiso. En el caso particular del entrepiso de madera, no se debería concentrar en ningún momento una sobrecarga mayor de 200 kilos en un metro cuadrado de piso (equivalente a 3 personas) a los efectos de que no se produzcan deformaciones por flexión que ocasionen daños al conjunto estructural o a los apoyos.

EL COMITENTE ESTÁ OBLIGADO A DAR AVISO AL PROFESIONAL EN EL CASO DE DETECCIÓN DE CUALQUIER ANOMALÍA EN UN PLAZO MÁXIMO DE 2 DÍAS DE DETECTADA LA MISMA.

Estructuras metálicas:

Normalmente no suelen estar a la vista, pero su buen estado es fundamental para la conservación y seguridad de la vivienda, por eso se pone especial cuidado en estos elementos durante el proceso de construcción.

Dentro de este apartado están incluidas las vigas y los pilares o soportes metálicos, más comunes en viviendas de poca altura o unifamiliares.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- No deben realizarse perforaciones, ni soldar o fijar elementos adicionales, pues pueden afectar a la resistencia del elemento, o modificar su estado de cargas.
- Cualquier fuga de instalaciones de agua, desagües o cualquier otro fluido que pueda influir en las oxidaciones o corrosiones del acero, debe ser reparada de inmediato.
- Si los elementos metálicos tienen todas o parte de sus caras vistas y con pintura, esas superficies deben permanecer limpias para que la pintura y

la base estén en las mejores condiciones de durabilidad.

- Los revestimientos de la estructura con cualquier otro material, también deben mantenerse limpios y sin agresiones que los dañen.
- A lo largo del tiempo es posible que aparezcan pequeñas fisuras en las uniones de las paredes o tabiques, ello no significa necesariamente mala construcción o una situación de peligro inminente, pero en caso de duda, es conveniente consultar con el profesional de la construcción.
- Si se prevén cambios que puedan modificar el estado de carga de los pilares, o se aprecia alguna deformación o anomalía en los pilares o vigas, o fisuras en los revestimientos, se debe consultar con un técnico competente, para que dictamine la solución a adoptar.

Revisiones Periódicas

- Es conveniente una revisión general anual, para observar el estado de la protección contra la corrosión (pintura u otra protección o revestimiento) y contra el fuego, de los soportes o vigas. En caso necesario se procederá a una reparación o repintado.
- Cada 5 años, se recomienda efectuar un relevamiento de las uniones soldadas, roblonadas o atornilladas.
- Cada 10 años, es conveniente que un técnico cualificado y especialista haga una revisión total y un informe sobre los elementos estructurales.

Estructuras de hormigón

Dentro de este apartado están incluidas las vigas y los

pilares o soportes de hormigón armado. Son las estructuras más frecuentes en bloques de viviendas.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- No debe variar el peso de la carga para la que fue diseñada la estructura.
- Si se aprecia alguna anomalía aparente, fisuras, deterioro o alteración de un elemento estructural, será necesaria una inspección y un informe técnico por parte de un especialista, que haga una revisión total.
- No exponer a la humedad los soportes y vigas, y reparar de inmediato cualquier fuga en las instalaciones de suministro o evacuación de agua, tomándose las medidas de protección de la estructura que sean necesarias.
- No efectuar perforaciones en el hormigón armado. Si ello es imprescindible, los huecos no serán mayores de 3 cm. y con una separación mínima de 30 cm. En todo caso, consultar con un técnico competente.
- Si los pilares y vigas son vistos, la limpieza se llevará a cabo con un cepillo de raíces y agua.

Revisiones Periódicas

- Es conveniente que cada 2 años se realice una inspección (o antes en caso de detectar anomalías), observando el estado de conservación de vigas y soportes y la existencia de fisuras, grietas y deformaciones. En caso necesario se procederá a una reparación.
- Cada 10 años, se deben realizar las pruebas adecuadas de resistencia de estas estructuras, por técnico competente, para observar su evolución.

Forjados y losas de escalera:

Los forjados pueden estar elaborados por diferentes materiales, igual que los pilares y las vigas. Sin embargo los más comunes son los de hormigón y bovedilla cerámica que tienen los nervios o viguetas de acero o también de hormigón. Hay forjados llamados reticulares que no tienen bovedillas cerámicas ni viguetas, están compuestos sólo por hormigón armado. Este tipo de forjados son muy comunes en garages.

Estructuras muy similares a los forjados, pero de espesor más reducido, son las losas de escaleras.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- En especial en locales comerciales, deberá indicarse en los forjados y de forma visible la limitación de sobrecargas a que quedan sujetos. Las cargas sobre forjado y escaleras no deben superar, en ningún caso, las de proyecto. Si se prevé algún cambio que pueda alterarlas, será necesario recurrir a un técnico competente.
- No se permiten huecos no previstos en el proyecto que afecten a los nervios de forjados y escaleras o a las viguetas y a las vigas.
- Se prohíbe cualquier uso que los someta a una humedad habitual, se reparará inmediatamente cualquier fuga observada en las canalizaciones de suministro o evacuación de agua.
- Si la estructura de forjados y losas de escaleras son vistas, es decir que se ven en el techo las viguetas y las bovedillas sin recubrimiento, las superficies de las viguetas deben permanecer limpias para que la pintura y la base estén en las mejores condiciones de durabilidad. Si en el suelo se ve el hormigón, éste se puede limpiar con cepillo de raíces y agua. Y si están recubiertos por otro

material (yeso, solado, etc.), éste se debe mantener también limpio, sin agresiones que lo dañen.

- Se recomienda proceder al pintado de los elementos metálicos vistos cada 3 años.

Revisiones Periódicas

- Periódicamente se realizará una inspección, observando el estado de la protección contra la corrosión (pintura u otra protección o revestimiento) y contra el fuego de los elementos metálicos, y en caso necesario se procederá a una reparación o repintado. Se revisarán en particular las uniones soldadas, roblonadas o atornilladas.
- Cada año se deberá comprobar si aparecen señales de humedad.
- Cada 3 años es conveniente realizar una inspección en las losas de escaleras, o antes en caso de detectar alguna anomalía, observando si hay fisuras, si el tramo tiene excesiva flecha, etc.
- Cada 5 años, se deberá realizar una inspección del forjado, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, observando si aparecen en alguna zona fisuras en el falso techo, tabiquería, suelos u otros elementos o flechas excesivas. En caso de observar alguno de estos síntomas, será necesario realizar un estudio por técnico competente, para determinar su importancia y peligrosidad, y la reparación que en su caso sea necesaria.

Voladizos:

Los voladizos son las estructuras que componen los suelos de balcones y terrazas. Generalmente constituyen una continuación de los forjados. Están expuestos a doble agresión, de una parte por los medios atmosféricos,

y de otra por los productos de limpieza.

Uso, Conservación y Mantenimiento

El voladizo está calculado para soportar un peso determinado, bajo ningún concepto debe sobrepasarse.

No colocar pesos excesivos en su borde, por ejemplo jardineras, ni utilizarlo como apoyo de andamios u otros elementos, como poleas, etc., que sirvan para elevar cargas.

Revisiones Periódicas

Es conveniente realizar inspecciones periódicas para comprobar que el estado inicial del voladizo permanece intacto. También se debe revisar el solado, que no haya piezas sueltas, y que las uniones con barandillas u otros cerramientos están en correcto estado, etc. En caso de deficiencias, se repararán de inmediato.

Muros de carga:

Los muros de carga de los edificios tienen dos funciones: por un lado estructural, ya que sujetan a los forjados de las distintas plantas, y por otro sirven como cerramientos exteriores. El más común es el muro de ladrillo, pero pueden ser de otros materiales, entre ellos de bloques de hormigón y cerámicos.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- Es aconsejable no cambiar las cargas previstas en el proyecto, ni someterlos a humedades fuera de lo normal.
- No efectuar perforaciones ni inclinadas ni horizontales de profundidad superior a 1/6 del espesor del muro, ni otros huecos sin realizar un estudio previo por técnico competente.

- Se limpiarán con cepillo y agua o una solución de ácido acético.
- En caso de fisuras, descenso del muro total o parcial, u otros movimientos, deberán comunicarse a un técnico competente para que dictamine las posibles causas, y las soluciones a adoptar.

Revisiones Periódicas

- Cada 5 años es conveniente realizar una comprobación del estado del mortero en las juntas, y del estado de la masilla de las juntas de dilatación.
- Cada 10 años, realizar las pruebas adecuadas de la resistencia de los materiales, observar si existen fisuras y analizar las posibles causas recurriendo a un técnico competente.

CUBIERTAS

Azoteas:

Se incluyen en este grupo todas las cubiertas planas, ya sean transitables o no transitables. Las azoteas estarán compuestas por: elementos de formación de pendiente; una lámina impermeable; un aislamiento térmico y un acabado superior de protección. Este último podrá ser de baldosas o losas flotantes, en las transitables; de gravilla o lámina impermeable autoprottegida, en las no transitables.

Uso, conservación y mantenimiento

- Ninguna persona no autorizada, puede acceder a la cubierta del edificio. Ello, además de ser muy peligroso, puede deteriorar los aislamientos e impermeabilizaciones, causando goteras en las últimas plantas.

- No deben recibirse sobre la cubierta elementos, como antenas o mástiles, que perforen la membrana impermeable o dificulten el desagüe, salvo que un técnico especializado lo autorice.
- Se debe evitar el vertido de productos químicos agresivos, tales como aceites, disolventes, etc., sobre la impermeabilización o sobre el material de aislamiento.
- No deben almacenarse materiales en la cubierta.
- En el caso de que sea necesario dicho almacenamiento, debe comprobarse que éste no sobrepase la carga máxima que la cubierta puede soportar y, además, debe realizarse una protección adecuada de la impermeabilización.
- No se deberá proceder a ninguna modificación o alteración de la cubierta sin el previo estudio y dirección de obra de un técnico competente.
- En época de heladas se eliminará el hielo que se forme en la rejilla de los sumideros.
- Si el sistema de estanqueidad resulta dañado y se observan humedades en los pisos bajo cubierta, debe repararse inmediatamente por personal especializado, así como las deficiencias del solado, en el caso de existir éste.
- Evitar la acumulación de tierra, hojarasca, o cualquier suciedad que pueda obstruir los desagües. En las azoteas transitables se procederá a un barrido y fregado ordinario del pavimento. El musgo y los hongos se eliminarán con un cepillo y si es necesario se aplicará un fungicida.
- En las azoteas no transitables, el personal encargado del mantenimiento y la inspección irá provisto de calzado con suela blanda. Y para el mantenimiento de equipos de instalaciones sólo circularán por las zonas previstas. Si fuera nece-

sario la colocación de nuevas instalaciones, y éstas necesitan un mantenimiento periódico, se deberá prever en su entorno las protecciones adecuadas.

- Se aconseja, cada 6 meses, la limpieza de los canalones y sumideros.

Revisiones Periódicas

- Es conveniente comprobar periódicamente el estado de conservación y limpieza de los sumideros y canalones de cubierta.
- Como mínimo una vez al año, es conveniente que se haga una revisión de las juntas de dilatación, de las cazoletas de desagüe y, de los recubrimientos de protección de la cubierta.
- Cada 3 años, se aconseja una revisión general de las azoteas transitables.
- Cada 10 años, se debería efectuar una revisión completa del estado de la cubierta.

Tejados:

Son las cubiertas inclinadas a las que no se puede acceder normalmente. Existen cubiertas inclinadas de diferentes materiales, entre los que están: cubiertas de teja, de fibrocemento, de chapa metálica galvanizada, de aluminio, de placas asfálticas, de pizarra, etc.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- El personal de mantenimiento e inspección utilizará calzado antideslizante y cinturón de seguridad, anclado a las anillas de seguridad situadas en los faldones. Se tomarán medidas especiales cuando las pendientes de los faldones sean superiores al 40%.

- Para acceder a las cubiertas de fibrocemento, chapa metálica galvanizada, aluminio y de placas asfálticas, se dispondrán tabloneros a modo de pasarelas que permitan la permanencia y tránsito de los operarios, de forma que éstos no pisén directamente las placas.
- Las reparaciones se realizarán con materiales análogos al original.
- Se recomienda no añadir sobre la cobertura elementos que perforen, deformen o dificulten su desagüe, como antenas y mástiles, que deberán ir sujetos a paramentos.
- No se transitará sobre el tejado cuando esté mojado. La cubierta sólo será accesible para su mantenimiento.
- Para la limpieza de los tejados, se pueden realizar barridos, chorro de agua, o regado en cubiertas como las de fibrocemento, siempre a favor de la pendiente. No es aconsejable utilizar productos de limpieza que alteren la coloración o textura de las tejas, ni ácidos que dañen el fibrocemento, o elementos que ataquen el metal. Cada 6 meses se aconseja limpiar los canalones.
- El musgo y los hongos se eliminarán con un cepillo y, si es necesario, se aplicará un fungicida. Para la eliminación de restos de cemento, utilizar limpiadores específicos, de venta en almacenes de materiales de construcción, aplicándolos con cepillos de raíces.
- Si se quiere dar un acabado de pintura a las cubiertas de fibrocemento, utilizar pintura compatible con el fibrocemento.
- Durante la vida del edificio, se evitará dar golpes, a las placas de fibrocemento, que puedan provocar roturas a las piezas. Si la superficie se empieza

a ennegrecer y a erosionar, es conveniente fijar las fibras de amianto con un barniz específico, para evitar que se desprendan.

Revisiones Periódicas

- Cada año, durante el otoño, en zonas donde se prevea su acumulación de hojarasca, papeles o tierra, se revisarán y limpiarán las canaletas. Y en la época más seca del año revisar y reparar, si fuese preciso, los canalones de desagüe, y el estado de los bordes de la cubierta o aleros. También se comprobará el estado de las tejas.
- Se aconseja cada 5 años, revisar los faldones, comprobando su estanqueidad, encuentro de los faldones con elementos singulares y la sujeción de las canaletas y los ganchos de servicio. Se comprobará el agarre de las tejas o de las placas en su caso.
- Si menguase la estanqueidad en los faldones de cubierta o cualquier otra parte de la misma, será revisada por técnico competente, el cual dictaminará sobre las causas y procederá al estudio de las reparaciones a realizar.

Lucernarios:

Son elementos que nos permiten recibir la luz cenital, es decir, la luz que entra por el techo. Los lucernarios se comportan a modo de ventanas que se disponen en horizontal.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- Se protegerán las claraboyas cuando en el local, a las que dan luz, se produzcan humos, gases o vapores que puedan dañarlas.
- Durante las operaciones de mantenimiento se

evitará pisar directamente sobre las claraboyas.

- La limpieza se realizará con productos no abrasivos, preferentemente en forma líquida o gel, compatibles con los materiales que componen la claraboya y sus soportes, utilizando bayetas o cualquier otro elemento tipo textil apropiado al caso. En su limpieza deben extremarse las medidas de seguridad, para evitar accidentes. Limpiar como mínimo una vez al año.
- En caso de claraboyas que se puedan abrir, seguir las instrucciones del fabricante.

Revisiones Periódicas

- Repasar frecuentemente el estado de las juntas con la cubierta.
- Cada 6 meses se recomienda comprobar los mecanismos o dispositivos de apertura y cierre si los lucernarios son rebatibles.
- Cada 2 años, comprobar el estado de la superficie y de los elementos de sujeción.

Hormigón translúcido:

Se comportan a modo de cubiertas translúcidas, que nos permiten recibir la luz cenital. Son elementos de vidrio unidos por una estructura soporte compuesta de hormigón armado.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- No se debe proceder en ningún caso a realizar perforaciones para el paso de instalaciones o cualquier otra finalidad.
- Para la limpieza no se utilizarán ácidos ni cualquier otro producto capaz de dañar el material que forma el lucernario, o nervios que conforman

su estructura soporte. Un detergente en forma de gel o polvo, mezclado con agua, aplicado con cepillo de raíces bastará para la limpieza del elemento.

- En caso de observar algún deterioro en las piezas o sus juntas, se procederá al estudio del elemento por técnico competente, que dictamine su importancia y peligrosidad y, en su caso, las reparaciones que sean necesarias.

- En caso de rotura de piezas, se limpiará el hueco y se repondrá con un modelo similar al original.

Revisiones Periódicas

- Es aconsejable que cada 2 años, o antes si se aprecia alguna anomalía, se inspeccionarán todas las juntas, comprobando el buen estado del sellado. Se repararán los defectos encontrados.

- Cada 5 años, o antes si se aprecia alguna anomalía, se realizará una inspección de las piezas, observando posibles fisuras, flechas, humedades o roturas.

FACHADAS

De fábrica :

Las fachadas separan las viviendas del ambiente exterior, por lo que deben cumplir determinadas exigencias frente al frío, el ruido, la entrada de aire y la humedad.

Normalmente son de ladrillo, pero también son frecuentes las de bloques de hormigón o cerámicos, enfoscadas y pintadas. En la cámara de aire de las fachadas, suele haber un aislante para proteger el interior del frío y del calor.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- Evite añadir elementos o realizar modificaciones que produzcan humedades que puedan perjudi-

car a la fachada de fábrica. Cualquier modificación que se quiera realizar, deberá ser avalada por un técnico competente.

- Las causas principales de deterioro suelen tener como motivo agentes agresivos, polución atmosférica, etc., o la alteración de su configuración de origen.

- La aparición de manchas de salitre en las fachadas de ladrillo o de hormigón, es una reacción química de los materiales y no indica en ningún caso mala calidad de la construcción. Con el tiempo y la acción de la lluvia desaparecerán.

- Una falta de aislamiento térmico puede ser la causa de la existencia de humedades de condensación. Si esto sucede, conviene consultar con un técnico competente.

- Algunos aislamientos térmicos pierden su efectividad si se mojan. En estos casos debe evitarse cualquier tipo de humedad que lo pueda afectar, y proceder a su sustitución si fuera necesario.

Revisiones Periódicas

- Cada 2 años se debería revisar las impostas, cercados, aplacado y anclajes de elementos de fachada.

- Cada 10 años, se recomienda realizar una inspección de toda la fachada por la existencia de posibles desperfectos.

- Cada 15 años, se aconseja revocado o pintado de fachadas.

De paneles prefabricados:

Existen cerramientos que están realizados con paneles, generalmente de hormigón, que se elaboran en fábricas

y se montan en obra. Estos paneles pueden llevar, o no, aislamiento térmico en su interior. Los que no lo llevan, deberán complementarse con aislamiento y un tabique interior.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- Se recomienda no realizar modificaciones o reformas sin antes consultar a un técnico competente.

- No se deben fijar elementos extraños al panel. Para la limpieza no utilizar métodos abrasivos incompatibles con el material colocado, en todo caso se deben seguir las instrucciones del fabricante.

- Si se observa alguna anomalía, se hará revisar por técnico competente, que dictaminará su importancia y las reparaciones a realizar.

- En caso de que el panel presente en su cara externa o interna algún tipo de revestimiento, se realizará la conservación periódica del mismo.

Revisiones Periódicas

Cada cinco años, o antes en caso de observar alguna anomalía, se recomienda realizar una inspección visual de la fachada, observando la presencia de fisuras y/o humedades, daños en los sellantes, o cualquier tipo de lesión en los paneles o en las juntas.

Muros cortina:

Este tipo de fachadas están constituidas por estructuras auxiliares, apoyadas sobre la estructura portante del edificio. La tecnología usada en estas fachadas, suele ser muy compleja y requiere unos ciertos cuidados de mantenimiento.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- No realizar modificaciones o reformas sin antes consultar a un técnico competente.

Se evitará fijar elementos extraños al muro cortina.

- En muros cortina denominados «especiales» se seguirán fielmente las instrucciones dadas por el fabricante, bajo la supervisión de técnico competente.

- Para el mantenimiento de este cerramiento es necesario personal especializado.

- La limpieza debe ser periódica, cada 3 meses como máximo.

- En caso de elementos de aleaciones ligeras (aluminio), debe limpiarse con esponja y agua jabonosa o detergentes no alcalinos, y después aclarar y dejar secar.

- En caso de elementos de acero galvanizado, eliminar el polvo, y lavar con agua con adición de un detergente neutro.

- En caso de elementos de acero inoxidable, eliminar el polvo por medio de agua jabonosa con adición de detergentes no clorados en polvo o líquido, se pueden usar esponjas, trapos o cepillos suaves.

- Al limpiar los vidrios, evitar los productos abrasivos que puedan rayarlos o afecten al acabado de los elementos metálicos. Dos veces al año, se limpiarán vidrios y perfiles opacos, así como elementos decorativos.

Revisiones Periódicas

- Una vez al año, repaso de todos los elementos pintados y de los elementos metálicos estructurales y de soporte.

- Una vez cada cinco años, revisión de juntas de estanqueidad por la existencia de posibles filtraciones.

Cerramientos de hormigón translúcido:

Son cerramientos formados por bloques de vidrio que se unen a través de una estructura de hormigón. En muchos edificios se utiliza para proporcionar luz al hueco de escalera.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- Limpiar con agua y detergentes neutros. Cada año realizar una limpieza general para eliminar la suciedad y los residuos dejados por la polución.
- No se deben apoyar sobre la fachada carpinterías pescantes ni andamios, poleas u otros mecanismos que la puedan dañar.
- No modificar o colocar acondicionadores de aire sujetos a la fachada sin realizar un análisis previo por un técnico competente.
- Cada año, realizar un engrase de los elementos móviles.

Revisiones Periódicas

- Cada año revisar el sellado de los vidrios.
- Cada 3 años se recomienda realizar una revisión general, comprobando la estanqueidad, el funcionamiento de los mecanismos de cierre y apertura, y posibles roturas, reparando los defectos que se aprecien.

CARPINTERIA EXTERIOR

Están incluidas en este apartado las ventanas y balcones

exteriores, ya sean correderas o abisagradas, que estén realizadas con los materiales más comunes en el mercado, tales como: madera, aluminio, acero, plástico (P.V.C.) y acero inoxidable.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- No apoyar sobre la carpintería pescantes de andamios, poleas o mecanismos que puedan dañarla.
- No sujetar acondicionadores de aire a la misma, sin haber realizado un análisis por persona especializada, y lo mismo en caso de otras adaptaciones, modificaciones y colocación de persianas o contraventanas.
- No dar golpes secos en la apertura y cerrado, se evitará la rotura del sistema de cierre y desajustes en la carpintería.
- Se recomienda el uso de burletes de neopreno, para una mayor estanqueidad.
- La carpintería exterior en su unión con la fachada debe estar sellada con siliconas de caucho.
- Los agujeros practicados en la parte inferior del cerco, son para facilitar la evacuación del agua recogida en la superficie de las ventanas. Los mismos deben mantenerse libres y evitar su obstrucción.
- En las ventanas correderas conviene mantener limpios y engrasados los raíles.
- En otoño, limpiar los carriles de las correderas, y los canalones de recogida de aguas, pues pueden obstruirse.
- Para la limpieza de vidrios y carpinterías metálicas y de PVC, no se utilizarán materiales duros o abrasivos. Evitar el uso de disolventes, acetonas, alcohol y otros elementos que atacan la carpintería.

tería. Emplear únicamente bayetas suaves o esponjas que no raye, y agua jabonosa o detergentes rebajados, que no contengan cloro.

- Para carpinterías de aluminio anodizado, y acero inoxidable, utilizar detergentes no alcalinos y agua caliente. Conviene limpiar todos los años el polvo y la polución del acero inoxidable. Si hay manchas aisladas, usar igual sistema que para limpiar el resto, añadiendo polvos de limpieza, y si es necesario, un poco de amoníaco.
- Lavar con agua fría las carpinterías de PVC, a la que se puede añadir algún jabón neutro. También se puede utilizar parafina. Cada año conviene realizar una limpieza general de esta carpintería.
- Limpiar la carpintería de madera con aceite, parafina, o agua y jabón neutro. No se deben usar ácidos, lacas ni productos químicos. Cada 6 meses se aconseja realizar una limpieza con un trapo húmedo, y cada 2 años es conveniente aplicar productos insecticidas y fungicidas.
- Para la restauración de la carpintería de aluminio, consulte a un especialista.
- En las carpinterías pintadas o barnizadas, se procederá a la renovación de su pintura cada 5 años, o antes si está visiblemente deteriorada.
- En caso de que se realicen trabajos de pintura, revoque o estuco, proteger la carpintería con cinta adhesiva, que se retirará al final de los trabajos.
- Engrasar cada año los elementos de giro o movimiento con aceite para máquina de coser.

Revisiones periódicas

- Vigilar los vierteaguas, su fijación y que no tengan fisuras.
- Cada año se revisarán juntas y sellados de la car-

pintería. Las siliconas que se utilizan para el sellado tienen una duración relativa, siendo frecuente su resecado y agrietamiento. En tal caso se debe proceder a su reparación o sustitución.

- Cada 2 años comprobar el estado de los herrajes de las ventanas y balconeras. Se repararán si es necesario. Se revisarán también los elementos pintados, lacados, anodizados, galvanizados o con cualquier tipo de protección superficial, y se restaurarán las zonas dañadas.
- Cada 3 años comprobar la estanqueidad, estabilidad y defectos de acabado.
- Cada 5 años, realice una revisión general, llevando a cabo una prueba de estanqueidad, comprobando los mecanismos de cierre y la correcta sujeción de los vidrios.

Vidrios:

Los vidrios más comunes son del tipo plano simple o doble. Los vidrios simples sólo tienen una luna y los dobles tienen dos, separadas por una cámara de aire que actúa como aislamiento térmico. Dentro de éstos los podemos encontrar también: impresos, templados, armados, en U y laminar.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- Evitar los golpes fuertes al abrir o cerrar puertas y ventanas con vidrios.
- Si se pinta la carpintería, proteger el borde de los cristales, en contacto con la misma, con cinta adhesiva.
- No colocar dentro del radio de giro de puertas o ventanas acristaladas objetos o muebles que puedan golpearlas accidentalmente. Es aconsejable

poner topes en las puertas o agarres para evitar portazos.

- En caso de rotura, no deben sacarse de la carpintería los restos de cristales que queden, y si se hace, no empezar nunca por los de abajo. Restituir de inmediato las piezas rotas.
- En caso de lluvias, vientos, etc., cerrar bien puertas y ventanas.
- No instalar aparatos de aire acondicionado sobre los vidrios, pues podrían romperse por diferencia de temperatura.
- Es recomendable utilizar únicamente agua para la limpieza de los cristales, ya que numerosos productos los engrasan y exigen una limpieza mucho más frecuente de los mismos. Evitar, en todo caso, los productos abrasivos.

Revisiones Periódicas

Revisar periódicamente los sellados y las masillas que sujetan el vidrio.

PROTECCIONES

Barandillas, rejas y cierres:

Estos elementos de cierre se utilizan para cerramientos perimetrales de parcela, en los petos de las terrazas y balcones, como rejas de protección de huecos exteriores, etc. Suelen ser de hierro o acero, aunque para las celosías de cocinas y tendedores se suele utilizar PVC. o aluminio.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- No se utilizarán nunca para apoyar andamios, tabloneros ni otros elementos destinados a la sujeción de muebles o cargas que puedan afectar a

su estabilidad.

- Eliminar el polvo con un trapo seco o ligeramente humedecido. Limpiar con un paño húmedo o con agua y jabón neutro, y secar con otro paño. Evitar el uso de productos abrasivos.
- Limpiar las lamas, de PVC o aluminio, cada 6 meses, con agua y un jabón neutro, y con suavidad y sin rayar la superficie. No emplear en la limpieza ácidos ni productos químicos, ni disolventes orgánicos como acetona, etc. Si se trata de lamas móviles, anualmente deben engrasarse ligeramente los puntos de giro y mecanismos de cierre o apertura.
- En el aluminio, en caso de existir rayas, pueden usarse sprays y pinceles de venta en el mercado.
- En barandillas y rejas pintadas, el mantenimiento se limita a renovar periódicamente su protección, aplicando primero un antioxidante y como acabado pintura o esmalte.
- En caso de acero pulido, latón, aluminio y zinc, si se desea pintar debe utilizarse productos apropiados. Consultar a un instalador o en comercios especializados.

Revisiones Periódicas

Revisar cada año los anclajes de la cerrajería, tanto si son soldados como atornillados, y especialmente las fijaciones, tanto a paramentos verticales como horizontales.

REVESTIMIENTO DE FACHADAS

Revestimientos:

Los revestimientos más comunes en fachadas de edificios de viviendas suelen ser: enfoscados, revoques, revestimientos monocapa (de piedra proyectada sobre

una base de mortero) y pinturas (la plástica es la más común). En caso de revestimientos especiales, como pueden ser los estucados, consultar con técnico competente.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- Evitar, en lo posible, los golpes y roces. No sujetar elementos pesados a la fachada, anclados solamente en el espesor del revestimiento.
- Cada 5 años se recomienda su limpieza con agua a baja presión.
- Si el revestimiento lleva banda metálica o plástica de refuerzo, comprobar el estado de la misma al efectuar revisiones y, si es necesario, reponerla.
- Se repararán los golpes y cuarteamientos que puedan permitir el paso de humedad, con material compatible.
- Cada 5 años se aconseja repintar la fachada, y cada 10 realizar un decapado, si es necesario.
- Es inevitable el cambio gradual de color (por decoloración del pigmento). La presencia de mohos o suciedad implica una fijación de humedad, y deben eliminarse, así como la causa que los produce.

Revisiones Periódicas

Cada 5 años, realizar una revisión general, observando si el revestimiento se ha fisurado y si está bien adherido al soporte.

Aplacados y chapados:

Podemos encontrar aplacados y chapados de muy diversas características. Aquí trataremos los de piedra natural o artificial, los de chapas metálicas y los aplacados

de gres o cerámicos.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- No deben fijarse elementos extraños al revestimiento, que puedan dañar las piezas o provocar entrada de humedades. Si es necesario instalar algún elemento, se hará sobre el soporte resistente, no sobre las piezas de aplacado.
- Si se tienen que sustituir anclajes, éstos deben ser galvanizados o inoxidable.
- Evitar golpes y roces, y que las jardineras u otros elementos viertan agua sobre el aplacado.
- Por las características de estos materiales se hace prácticamente innecesaria su limpieza en condiciones ambientales normales.
- En el caso de piedra natural y artificial, evite el contacto con materiales cáusticos. Si se aplican barnices o productos de tratamiento de superficies (como protección contra agentes agresivos, impermeabilización, etc.) se deben realizar bajo estudio previo de un técnico y por personal cualificado, pues cada piedra puede requerir tratamientos diferentes según el medioambiente y resto de materiales de la edificación, y si se aplican mal pueden ocasionar daños al revestimiento y a la pared base. Para la limpieza emplear sólo agua potable y/o métodos que no puedan destruir la superficie.
- Se recomienda la limpieza cada 10 años con agua a baja presión. En mármoles, la limpieza se realizará con agua potable y cepillado no abrasivo. Es conveniente que los trabajos se realicen por personal especializado.
- En los revestimientos de chapas metálicas, puede realizarse la limpieza cada 5 años, con cho-

rro de agua a presión controlada (siempre que con ello no se produzcan infiltraciones en las juntas entre las diversas piezas que compongan el revestimiento). Debe evitarse totalmente la aplicación de productos ácidos o alcalinos que puedan causar corrosión u oxidación de las chapas o sus elementos de soporte y fijación.

- No es necesario ni procedente en condiciones ambientales normales la aplicación de tratamientos superficiales, salvo si se trata de planchas pintadas, cuya conservación será la que la pintura aplicada requiera.
- En revestimientos se puede realizar la limpieza con agua a presión, sin dañar con ello las juntas con su correspondiente sellado. No utilizar ácidos fuertes ni abrasivos para su limpieza, pues podrían rayar la superficie, o decolorar las piezas.

Revisiones Periódicas

- Se recomienda revisar cada 2 años, y siempre que se observen anomalías, los revestimientos cerámicos. Se tendrán en cuenta: la adherencia de las piezas a la pared, realizando unas pruebas de sonido al golpe suave, el estado de las juntas entre losetas y las juntas de dilatación.
- Deben revisarse cada 5 años (por personal especializado, en caso de piedra natural), por si se ha producido algún deterioro: roturas, ahuecamientos, y fisuras. Se comprobará el grapado de las placas y se realizará una limpieza general. Tener en cuenta también la unión de las piezas entre sí y con los huecos de fachada. Revisar también las juntas de dilatación, en caso de que las haya, observando si conservan el estado de elasticidad requerida para su buen funcionamiento,

y las juntas del revestimiento con los cercos de puertas, ventanas, barandillas, etc.

PARTICIONES INTERIORES (TABIQUERÍAS)

Tabiques:

Separan las distintas estancias del edificio. Suelen ser de ladrillo, pero en ocasiones los encontramos también prefabricados de placas de yeso o de cartón-yeso. Estos últimos tienen, normalmente, en su interior, una estructura metálica. En general el mantenimiento es sencillo.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- No deben colgarse elementos pesados ni realizar empujes que puedan dañar la tabiquería. En el caso de tabiques prefabricados de yeso o cartón-yeso, si se quieren colgar objetos pesados, se podrá reforzar interiormente el tabique, sin sobrepasar en ningún caso los 100 Kgs. de peso.
- Es conveniente evitar las rozas en los tabiques para el paso de instalaciones, especialmente si son horizontales o diagonales y en las partes inferiores.
- Los tabiques detectan fácilmente los movimientos estructurales fisurándose o agrietándose. En estos casos, solicitar el informe de un especialista.
- Antes de perforar un tabique, comprobar que no afecte a alguna conducción que pase, empotrada, por ese punto (tuberías de agua, cables eléctricos, etc.). Es importante tener la información sobre los trazados ocultos de las instalaciones del edificio.
- Los daños producidos por escape de agua deben ser reparados de inmediato.

La limpieza de tabiques de yeso o cartón-yeso se

realizará siempre en seco, no se deben poner en contacto con el agua.

- Para la fijación de elementos de decoración en tabiques de ladrillo, se aconseja utilizar taco de plástico y tornillo metálico roscado.
- En las placas de yeso, el cuelgue de cuadros se efectuará mediante clavos especiales. Los objetos ligeros (de hasta 20 Kgs.) como apliques o accesorios de baño, se colgarán mediante tacos de plástico o autoexpansivos. Consultar en comercios especializados.
- En los paneles de cartón-yeso, para la fijación de elementos de mobiliario o decoración, es conveniente utilizar tacos especiales, como en el caso anterior. Pregunte en comercios especializados.
- En caso de que realice reformas es muy conveniente no emplear otros tipos de tabique o material.

Revisiones Periódicas

- Cada año conviene realizar una revisión de los tabiques en locales no habitados, para detectar lesiones como fisuras, desplomes, etc. En caso de apreciarse alguno de estos síntomas consultar a un técnico.
- Cada 10 años, se recomienda realizar una inspección ocular en locales habitados, o antes si se aprecia alguna anomalía. Observar la existencia de lesiones (fisuras, desplomes, etc..) y, en caso de apreciarse alguno de estos síntomas, será estudiado por un técnico que expondrá el problema, su solución y reparación.

CARPINTERÍA INTERIOR

Se incluyen en este apartado las puertas interiores (de madera, aluminio, etc.), con sus diferentes acabados (pintura, barniz, etc.).

Uso, Conservación y Mantenimiento

- Evitar su cierre brusco y forzado, ya que se puede romper la cerradura, desajustar la carpintería y perjudicar la fijación del marco.
- La limpieza de las carpinterías de madera se puede efectuar con bayeta seca o ligeramente humedecida y jabón neutro, también se puede utilizar parafina. La carpintería pintada o barnizada puede lavarse con productos de droguería adecuados a cada caso.
- En carpinterías de aluminio, utilizar detergentes neutros y agua caliente, aplicarlos con un trapo suave o una esponja que no raye, enjuagar con agua y secar con un paño. Deben evitarse: los productos abrasivos, acetonas, alcohol y otros.
- Las cerraduras y bisagras requieren un engrase periódico, se pueden utilizar aerosoles del tipo utilizado para cerraduras de automóviles o aceite de máquina de coser.
- Realizar un repaso de la protección de la carpintería cuando su estado lo exija, ya sea con esmaltes, pinturas o barnices, siguiendo, en cualquier caso, las instrucciones impresas en los envases de los productos a utilizar.
- Se recomienda mantener el grado de humedad ambiental, para evitar deformaciones en las carpinterías de madera.

REVESTIMIENTOS INTERIORES DE PAREDES Y TECHOS
Guarnecidos y enlucidos de yeso:

Es el acabado más común en las paredes interiores del edificio. Consiste en una capa de yeso de 1, 5 ó 2 cm. de espesor que posteriormente se cubre con la pintura. Se utiliza el mismo revestimiento para paredes y techos.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- Generalmente no se requiere otro cuidado que una observación periódica comprobando que no existen fisuras o manchas de humedad. Deberán estar siempre secos. No someterlos a humedades ambientales superiores al 70 %, ni salpicar con agua. Si por cualquier causa recibe un exceso de agua, el revestimiento puede perder sus propiedades y únicamente podrá volver a su primitivo estado mediante una total sustitución.
- Los techos van provistos de los soportes necesarios para lámparas. Si hay necesidad de modificar su situación, poner especial cuidado en la correcta sujeción al techo de los elementos a colgar.
- No sujetar elementos pesados anclados sólo al espesor del revestimiento.
- Sobre los techos y paredes, es posible que se encuentren conducciones eléctricas y tuberías que podrían dañarse e incluso producir accidentes al realizar taladros. Es conveniente conocer los trazados ocultos de las instalaciones del edificio
- Para la limpieza sólo es necesario desempolvar periódicamente con una mopa seca.
- Si es necesario hacer reparaciones, reponer el revestimiento con los mismos materiales utilizados originalmente.

Revisiones Periódicas

Cada 5 años es conveniente realizar una inspección de la superficie del yeso, para ver posibles desperfectos.

Alicatados y chapados:

Suele utilizarse el alicatado en el revestimiento de paredes de zonas húmedas del edificio como cuartos de basura o de instalaciones, ya sea cubriendo toda la pared o parte de ella, para facilitar la limpieza. También encontramos otros revestimientos, sobre todo en portales, a base de aplacados como los chapados de granito o mármol.

Uso, Conservación y mantenimiento

- Este tipo de revestimiento no necesita una conservación especial, no obstante, en el caso de azulejos es recomendable disponer de una pequeña reserva de piezas de cada tipo, por si es necesaria una sustitución en caso de roturas o desperfectos.
- Evitar golpes con objetos duros, en la superficie del revestimiento, pues pueden producir roturas o rayados.
- La fijación de elementos extraños al revestimiento conviene que se haga (si su peso lo requiere) sobre la pared base, no sobre el espesor del revestimiento.
- Se recomienda reponer de inmediato las piezas desprendidas.
- Es menester limpiar la superficie del alicatado con un elemento no duro, y agua y jabón o detergente no agresivo, y secar después. No utilizar ácidos fuertes ni abrasivos, pues hay peligro de decolorar o rayar el azulejo y sus correspondientes

juntas. Debe comprobarse siempre la etiqueta del producto que se utilice.

- Conviene vigilar las juntas entre piezas de alicatado. Si se observan algunas abiertas, proceder a sellar con lechada de cemento blanco, o bien con silicona blanca aplicada con el dedo enjabonado. Las fisuras en juntas pueden permitir el paso de la humedad.
- Allí donde estén sometidos a humedad (como en cuartos de basura), es recomendable un sellado de las juntas de azulejos con materiales elásticos, que pueden ser transparentes (por ejemplo silicona de caucho). Así se garantiza la impermeabilización de las juntas en estos puntos más afectados por el agua.
- Se recomienda evitar la incidencia de focos de calor importantes próximos a los alicatados.
- En el caso de los chapados de piedra, por las características del propio material, se hace prácticamente innecesaria su limpieza en condiciones ambientales normales. Emplear sólo agua potable y utensilio no abrasivo. Debe evitarse el contacto con materiales cáusticos.

Revisiones periódicas

Se recomienda comprobar cada 5 años el rejuntado de las piezas, especialmente en zonas húmedas, pues puede fisurarse y permitir el paso de humedad. Comprobar también el agarre de las piezas (las piezas sueltas se puede detectar por el sonido que emiten al golpearlas).

Materiales ligeros en paredes:

Es común encontrar como revestimiento en paredes de portales materiales ligeros, tales como madera, corcho,

chapa lacada, aluminio, acero inoxidable, P.V.C., etc.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- Deben evitarse los esfuerzos en su superficie que produzcan rayados y/o punzamientos.
- La fijación de elementos extraños al revestimiento conviene que se haga (si su peso lo requiere) sobre la pared base del revestimiento.
- La limpieza de superficies de madera y corcho se realizará en seco. Otros materiales podrán limpiarse con paño ligeramente humedecido en agua con detergente neutro, y nunca con productos alcalinos o ácidos, ni con disolventes orgánicos.
- En el supuesto de detectar humedad en la superficie, eliminar de inmediato. A los revestimientos de madera y corcho o similares, un alto nivel de humedad ambiental puede deteriorarlos muy rápidamente.
- Es conveniente disponer de una reserva de piezas de repuesto para reparaciones, en especial si se trata de productos de P.V.C., chapas metálicas o con diseños especiales.

Revisiones periódicas

Es recomendado comprobar periódicamente la ausencia de humedad en la pared base del revestimiento, y las condiciones de buena fijación del mismo.

Falsos techos:

Los más comunes son los falsos techos continuos, y los de placas. Los primeros suelen ser de planchas de escayola, sujetas al forjado mediante alambres, flejes metálicos, entramados de madera y cañizo, etc. Las planchas se unen entre sí dejando una superficie continua sin juntas.

En los falsos techos de placa, éstas van apoyadas en unas guías, que a su vez cuelgan del forjado. Aquí las juntas entre las placas son visibles y se pueden montar y desmontar con relativa facilidad. Las placas suelen ser de escayola, fibra o metálicas.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- Los falsos techos suelen estar suspendidos por técnicas bastante rudimentarias, por lo que es conveniente observar si hay fisuras.
- No se deben colgar elementos pesados de los techos. Si son de placas desmontables se pueden suspender del forjado directamente. En caso de techos continuos deberán utilizarse únicamente hembrillas de acero galvanizado con dispositivo de apertura interior.
- Se recomienda comprobar que el agujero practicado no coincida con un elemento de fijación del falso techo.
- Debe evitarse exponer la superficie a la humedad.
- En edificios nuevos es posible que aparezcan unas finas fisuras longitudinales, motivadas por dilataciones debidas a cambio de temperatura o bien debidas al descenso del forjado al entrar en carga por primera vez. En este caso el emplastado y posterior pintado suele ser suficiente para su eliminación.
- Limpiar en seco, y periódicamente los rincones, preferiblemente por aspiración.
- Si se realiza un repintado en los techos de placas, se hará mediante pistola y con pinturas poco densas. Si son placas acústicas no tapar las perforaciones.
- Es recomendable, en caso de placas decorativas,

disponer de una cantidad de piezas de repuesto para posibles reparaciones.

Revisiones Periódicas

Cada 5 años, se debería realizar una inspección ocular reparando los posibles desperfectos como flechas en los perfiles debido al fallo de algún anclaje, existencia de humedad, fisuras, grietas, etc. En caso de que éstos fueran importantes, deben ser examinados por técnico competente que dictamine sobre su origen e importancia. En los techos de placas desmontables las reparaciones serán más sencillas, dado su carácter registrable.

PINTURAS:

Se deberán revisar todas las superficies interiores y exteriores pintadas de paredes y cielorrasos a fin de detectar la formación de colonias de hongos. Estos microorganismos alojados generalmente en el interior de los ambientes resultan perjudiciales para la salud, formándose por la condensación del vapor de agua retenido en los ambientes mal ventilados y que se desarrollan en los sectores más fríos de las habitaciones. En las superficies exteriores el mayor problema resulta ser un defecto estético.

En caso de tener que remover una colonia de hongos se deberá rociar la superficie afectada y sus adyacencias con una solución funguicida Sintoplast (o marca similar) y conseguir su remoción total. Posteriormente, a las 48 horas dicha superficie puede volver a pintarse.

La verificación de la aparición de grietas y fisuras es muy importante, dado que constituyen el principal punto de riesgo de filtración de agua, por lo tanto se debe prestar la máxima atención y se deberá poner especial cuidado en la revisión de los paramentos exteriores. En

el caso de hallarse alguna de un espesor mayor a 2mm es conveniente profundizarla y agrandarla, de manera de lograr luego que el producto que se aplique especialmente para tal fin penetre lo más profundamente posible, sellándola en toda su extensión. Se recomienda la aplicación de una manta o cinta elástica sobre la superficie tratada a fin de que se produzca un puente de trabajo que permita que la grieta quede activa sin perjudicar al revestimiento plástico aplicado de terminación de la superficie.

En las superficies exteriores, luego del tratamiento de reparación de una grieta o fisura, se deberá restaurar la superficie aplicando una capa de enduido plástico a fin de disimular las diferencias de espesor y luego aplicar el revestimiento pétreo Tintural, color Piedra París utilizado originalmente. Los paños de trabajo deben ser de tal dimensión que aseguren disimular la restauración.

En las carpinterías de madera (aberturas, barandas, cielorrasos, etc.) hay que realizar una verificación del estado del recubrimiento existente. Si el mismo se encuentra íntegro y firme, con el brillo y color original no será necesario realizar ningún trabajo de reparación. Las carpinterías más expuestas a la intemperie, o a las exigencias de uso pueden limpiarse con cierta regularidad con un paño humedecido con una solución (de 90% de agua + 10% de alcohol) a fin de retirar la suciedad más arraigada en las superficies de madera, y luego secar con un paño limpio y seco. Si la superficie se encuentra entizada, se debe realizar un lijado suave y proceder a aplicar dos manos del mismo tipo de producto que el utilizado originalmente. Para brindar un tratamiento homogéneo y regular, si la película existente tiene un aspecto blanquecino (generalmente por la acción de los rayos UV del sol y la filtración de humedad) o está cuarteada, hay que removerla totalmente hasta llegar a una base firme, luego

lijar para emparejar el nivel de la superficie y limpiarla adecuadamente para posteriormente aplicar la cantidad de manos de producto que resulten necesarias (mínimo 4 manos) hasta obtener la protección adecuada. Para las carpinterías expuestas al exterior hay que aplicar un producto a base de resinas poliéster modificadas de excelente resistencia a la intemperie como Petrilac 7 vidas «color natural» o marca similar, y Cetol Premiun «color roble claro» para el resto de las carpinterías exteriores (cielorrassos, barandas, etc.). Dicho producto posee un filtro solar que neutraliza la radiación ultravioleta sobre la madera. Se recomienda la aplicación del producto con terminación brillante. Para las carpinterías interiores se recomienda la aplicación de un poliuretano de última generación como el Lustrelac que está formulado especialmente para su aplicación en maderas interiores, protegiéndola de golpes y rayaduras; otorgando un acabado satinado tipo «lustre a muñeca».

En condiciones normales de uso y de exposición, a las carpinterías de madera exteriores se le deberán realizar tareas de tratamiento preventivo cada 3 años. En el caso de las carpinterías interiores dicho período se puede alargar a 4 o 5 años.

En las carpinterías metálicas y en los elementos ferrosos en general que se encuentren expuestos a la intemperie se deben realizar las verificaciones anualmente a fin de detectar la aparición de óxido en algún sector de las mismas. De ser así dicha superficie debe ser tratada del siguiente modo: limpieza y preparación de la misma quitando resto de pintura floja o material descascarado, como así también el óxido existente por medio del uso de espátula, cepillo, viruta o lija. Una vez finalizada la limpieza con aguarrás mineral se aplica una o dos manos de convertidor de óxido Converplast (o marca similar). Posteriormente se deberán repintar las superficies tra-

tadas con esmalte sintético de altos sólidos Duralux (o marca similar) que le otorga un acabado brillante y de alta resistencia al ensuciamiento y desgaste a la intemperie.

En condiciones normales de uso y de exposición, a las carpinterías de hierro exteriores se le deberán realizar tareas de tratamiento preventivo cada 3 años. En el caso de las carpinterías interiores o bien protegidas, dicho período se puede alargar a 4 o 5 años.

EL COMITENTE ESTÁ OBLIGADO A DAR AVISO AL PROFESIONAL EN EL CASO DE DETECCIÓN DE CUALQUIER ANOMALÍA EN UN PLAZO MÁXIMO DE 2 DÍAS DE DETECTADA LA MISMA.

Uso, Conservación y mantenimiento

- Es recomendable utilizar pinturas de calidad y garantía, sobre todo en exteriores. No todas las pinturas o barnices son adecuados para todas las superficies.
- Un buen pintado depende de la preparación previa que se realice de la superficie a proteger. Se deben evitar los golpes, roces y el contacto con materiales cáusticos. Es aconsejable proteger los cantos de los muebles que estén en contacto con las paredes.
- Para limpiar las pinturas al temple utilizar sólo bayetas secas suave o un plumero. No debe utilizarse nunca agua ni sustancias húmedas. Algunas manchas pueden quitarse con goma de borrar.
- Requiere un repintado cada 2 años, con material compatible, y decapado y nueva pintura cada 4 años.
- Las pinturas plásticas, esmaltes, barnices, etc, se pueden limpiar con bayeta humedecida en agua jabonosa o detergente no agresivo, o bien

en seco con plumero o paño suave. Cada 5 años necesitan un repintado con material compatible.

- Para el pintado de zonas comunes es recomendable utilizar pintura plástica sobre paredes y techos, ya que el mantenimiento, limpieza y posteriores repintados son más fáciles y económicos.

Revisiones periódicas

En pinturas interiores se recomienda revisión general cada 5 años.

Las revisiones periódicas de las pinturas en el exterior, dependen de la superficie pintadas:

- a) Cemento y derivados: cada 3 años.
- b) Madera: cada 3 años, aunque es recomendable realizarla cada año.
- c) Superficies metálicas: cada 5 años, aunque es recomendable realizarla cada 2 ó 3 años.

REVESTIMIENTO DE SUELOS Y ESCALERAS

Se incluyen en este apartado los suelos de baldosas más comunes en los edificios de viviendas, como son las baldosas cerámicas, de gres, terrazo, piedra natural (mármol o granito), etc.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- Se recomienda evitar golpes con objetos duros que puedan dañar la superficie de la baldosa.
- Eliminar restos de cemento con agua sola o algún producto específico, de venta en centros de materiales de construcción, y cepillo de raíces. A la hora de adquirir un producto de este tipo, se debe especificar el tipo de superficie sobre la que va a ser aplicado.

- Si se observan fisuras en las juntas de las baldosas proceder a su tapado con cualquier tipo de sellador, como el cemento blanco, eliminando los restos.
- Si alguna pieza se mueve, repararla de inmediato.
- Limpiar los suelos habitualmente con agua y jabones neutros o detergente líquido no agresivo.
- No utilizar ácido clorhídrico ni detergentes alcalinos, como la soda cáustica. Los productos que incorporan abrillantadores no son recomendables, ya que pueden aumentar la adherencia del polvo. Eliminar las manchas que aparezcan.
- Sobre la cerámica no vidriada y en interiores, se pueden aplicar barnices, ceras a la silicona u otros productos que se encuentran en el mercado. Con estos tratamientos se conseguirá brillo y mayor resistencia al rayado y desgaste.
- En caso de gres cerámico esmaltado (baldosas con una capa vidriada), se limpiará sólo con agua clara. Puede utilizarse una goma de borrar para quitar manchas de colas, lacas o pinturas.
- Para la limpieza del mármol, no deben utilizarse jabones, lejías, amoníaco o cualquier tipo de ácido. Para quitar el polvo emplear una mopa y fregar con agua sola o con un poco de cera diluida en agua, para aumentar el brillo. Cada dos años, pulir y abrillantar a máquina el mármol, con lo que recuperará su estado inicial.
- Los pavimentos que estén a la intemperie como empedrado, enlosado con junta abierta o cerrada y engravillado, se limpiarán regando.

Revisiones Periódicas

- Se recomienda cada 2 años realizar una inspec-

ción general del pavimento.

- Cada 5 años es conveniente hacer un repaso del estado de las juntas entre baldosas.

De madera:

Están incluidos en este apartado todos los pavimentos de madera (entarimados, parquet pegado, entarugado, etc.), con independencia de su material y con un acabado superior de barniz. Es frecuente su colocación como elemento de gran comodidad y fácil conservación diaria, sin embargo su colocación puede plantear problemas, principalmente en climas húmedos.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- Evitar golpes y roces con objetos duros. Una gran sequedad produce mermas en la madera, con el consiguiente aumento del tamaño de las juntas.
- Un exceso de humedad aumenta su volumen con el peligro de que se levanten las tablas.
- Para evitar estos efectos se tendrá presente evitar que los rayos del sol incidan durante mucho tiempo sobre el pavimento, pues la insolación excesiva puede ser motivo de cambio de color, dilatación u otras alteraciones.
- Cuando se derrame algún líquido sobre el pavimento secar de inmediato.
- Evitar la humedad permanentes (por macetas, etc.).
- Debe limpiarse a menudo eliminando el polvo con un trapo seco. Una vez al mes se puede impregnar el trapo con spray especial para madera.
- En caso de manchas se puede humedecer ligeramente y secar de inmediato. No limpiar nunca con agua.
- Se puede aplicar mensualmente algún tipo de

cera, esto le hará conservar el brillo.

- Si se mueve o desprende alguna tabla, hay que proceder a su colocación lo antes posible por profesional cualificado.
- Cada diez años, o antes si se observa el inicio de su deterioro, conviene pulir y barnizar estos suelos.

INSTALACIONES AUDIOVISUALES

Antena colectiva y receptores parabólicos:

Para la captación de TV y FM se suele utilizar antena colectiva, que pertenece a toda la Comunidad de Propietarios. Y cada vez es más frecuente la instalación de receptores parabólicos también comunitarios.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- El mantenimiento de esta instalación debe ser realizado por un técnico acreditado.
- Debe comprobarse la orientación de la antena y la señal en el monitor.
- No manipular el amplificador ni la antena pues la instalación es de la Comunidad de Propietarios.
- No se harán modificaciones sin realizar un estudio de la instalación por persona especializada.

Revisiones Periódicas:

- Cada año, revisar la fijación del mástil, pueden oxidarse los anclajes, tirantes y tensores, comprometiendo la estabilidad de la antena e incluso el deterioro de la cubierta.
- También deben revisarse, cada año, los componentes eléctricos, o antes si la visión es deficiente; la ganancia de señal en el amplificador, y

el estado de la antena parabólica de TV.

- Cada 4 años, inspección de la instalación de la antena colectiva de TV/FM.
- Cada 5 años, se renovarán los cables situados al exterior.

Portero automático y video-portero:

Aparato de control y apertura de entrada al edificio, conectado mediante conductos a la botonera de llamada, instalada en el portal.

Uso, Conservación y Mantenimiento

Debe controlarse que al aparato no llegue ningún tipo de humedad, corrosión de bornes, fijación de tubos, etc.

En caso de avería, se recomienda que se acuda al mismo técnico que montó la instalación, pues como es lógico, conoce mejor sus características.

Revisiones Periódicas

Cada año se aconseja realizar una revisión por un instalador competente, vigilando en especial los pulsadores susceptibles de golpes, el alimentador, la apertura y el funcionamiento general.

Circuito cerrado de video:

Algunas edificaciones destinadas a vivienda o para uso comercial o industrial disponen de un circuito cerrado de vídeo. Para su control y mantenimiento es necesario personal permanente, que puede ser el vigilante o el portero.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- No se debe modificar la instalación sin previo

estudio por técnico especialista.

- La realización de obras irá seguida de la comprobación total de la instalación.
- Se limpiarán, con la debida periodicidad (en función de su ubicación), objetivos de cámaras y pantallas receptoras.

Revisiones Periódicas

- Cada año, debe realizarse una inspección de la instalación de video, comprobando su funcionamiento, fijaciones y mandos de actuación. Se realizará de la forma que indiquen las instrucciones de cada elemento.
- Cada 3 años, se comprobará la fijación de tubos y elementos, y la existencia de deterioros en los elementos de la instalación.

ASCENSORES

Instalación de ascensores:

El propietario o la persona responsable, en caso de una propiedad horizontal, debe disponer de las llaves del cuarto de máquinas y desbloqueo de puertas, para, en caso de emergencia, poder utilizarlas responsablemente.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- La conservación de los ascensores y su instalación ha de realizarse por personal o empresas especializadas. El propietario tendrá un contrato, con dicha empresa, de mantenimiento, y ésta registrará las fechas de visita, el resultado de las inspecciones y las incidencias en un Registro de Revisiones, el cual permanecerá en poder del responsable de la instalación.
- El cuarto de máquinas será accesible solamente

para el portero o vigilante, y el personal de mantenimiento. Debe vigilarse que las rejillas de ventilación no estén obstruidas así como tampoco el acceso al cuarto.

- La utilización de la cabina está limitada a un número limitado de personas, indicado en la placa de carga, no se debe sobrepasar. Los ascensores no se pueden utilizar como montacargas.
- Tener especial cuidado con el funcionamiento de las puertas, y evitar que los niños lo utilicen solos.
- No se pondrán obstáculos para mantener las puertas abiertas.
- Se impedirá el uso de la instalación cuando no ofrezca las debidas condiciones de seguridad.
- Si el ascensor se queda sin electricidad, no se debe intentar salir de la cabina. Se debe esperar a que se restablezca el suministro de electricidad, o que la cabina se remonte manualmente hasta el piso más próximo.
- Cada mes se realizará una limpieza del foso del ascensor, y se limpiará el cuarto de máquinas evitando que caiga suciedad al recinto.
- Se mantendrán limpias las guías de puertas correderas, a fin de que éstas puedan desplazarse con suavidad.
- Si existe alguna anomalía en el funcionamiento de la instalación, avisar al servicio técnico correspondiente.

Revisiones Periódicas

- Cada mes como mínimo, el personal de la empresa encargada, revisará la instalación.
- De acuerdo a la normativa municipal en vigor, la dependencia estatal correspondiente realizará el

respectivo control de todo el sistema de elevación.

CALEFACCIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE CENTRALIZADA

Calderas e instalación para calefacción y agua caliente: Existen muchos edificios que utilizan calefacción y agua caliente comunitaria. El combustible más utilizado es el gas natural de red.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- Es imprescindible no vaciar nunca la instalación, debe estar siempre en carga.
- Antes de ponerla en marcha comprobar el nivel de agua y llenarla si éste es insuficiente.
- Si no se utiliza, se pondrá en funcionamiento periódicamente, para que el agua interior corra por sus circuitos.
- Después de una helada, se encenderá la caldera de forma lenta.
- Si una vez en marcha el equipo, se observa que ha bajado el nivel de agua, se llenará en pequeñas cantidades y de forma continua en frío, si sigue bajando, parar el equipo y llamar a personal especializado.
- Se limpiará mensualmente la evacuación de humos y gases y el piloto, y cada 2 meses el quemador. Al final de cada temporada de uso, es necesaria la limpieza del equipo de caldera, así como una limpieza interior de chimenea y de los tubos interiores, con cepillos de acero. En las de agua caliente sanitaria se realizará cada 6 meses.
- Se colocará en lugar bien visible de la sala de calderas, las instrucciones de servicio.

- El cuarto donde se sitúan estas calderas está diseñado según normas estrictas que tienen en cuenta: la ventilación, la extracción de humos y gases, y las dimensiones, espacios libres y distancias de seguridad, etc.
- Vigilar termómetro y termostato, si pasa de 90°C desconectar la instalación y avise al servicio técnico.
- Cada año se pintará el vaso de expansión y las tuberías de conexión, y se sustituirán las juntas de estanqueidad de las tapas de las calderas.
- Si se observa alguna anomalía en el funcionamiento, acudir al servicio técnico correspondiente.
- La instalación sólo se manipulará por personal especializado.
- Cualquier modificación que se quiera llevar a cabo deberá ser consultada con un técnico competente; y posteriormente llevarla a cabo un instalador especializado.

Revisiones Periódicas

- Cada día debe comprobarse el nivel de agua al ponerla en marcha.
- Revisar semanalmente, la maniobra completa de apertura y cierre de las válvulas de la caldera, la posición del regulador de tiro de la chimenea, y el estado del vaso de expansión, por la existencia de posibles fugas.
- Cada mes, se revisará el piloto, y cada 2 meses el quemador.
- Una vez al año, se realizará una revisión de la instalación, al final de la temporada. Se comprobará si hay corrosiones, fisuras o escapes en las juntas, si los accesorios están en buen estado, el estado

general de las chimeneas, la estanqueidad de las juntas de las tapas de las calderas, y el rendimiento de la caldera.

Conductos y aparatos radiantes:

Las instalaciones de calefacción centralizada, suelen utilizar aparatos radiadores que funcionarán a temperatura nunca superior a 90° C.

Las instalaciones pueden ser monotubular o bitubular. Ambos sistemas, con un cálculo correcto, dan resultados satisfactorios.

Uso, Conservación y Mantenimiento

- En caso de avería debe acudir al servicio técnico correspondiente.
- La bomba aceleradora se pondrá en marcha después del encendido de la caldera y se parará después de parar ésta, comprobar si el circuito dispone de agua suficiente antes de ponerlo en marcha.
- Al final de cada temporada se limpiará la bomba aceleradora y se comprobará su estanqueidad.
- Deben repararse los elementos que presenten fugas o deficiente funcionamiento.
- Mantener la instalación llena de agua, incluso en los períodos en que no funcione.
- Si se prevén heladas, dejar en marcha lenta la caldera sin apagarla del todo o utilizar productos anticongelantes.
- Realizar la purga de los radiadores cada 3 meses ya sea con purgadores individuales o general. Los radiadores con aire en su interior no calientan, además el aire facilita la oxidación interior y esto acelera su destrucción.

- Cualquier modificación o reforma hay que hacerla bajo la dirección de un técnico especialista o un instalador competente.

Revisiones Periódicas

- A diario, comprobar el manómetro de llenado de agua del circuito cerrado, la temperatura de funcionamiento según condiciones climatológicas, el funcionamiento de todos los radiadores,
- Al final de cada temporada de uso se revisará la bomba aceleradora.
- Cada año, comprobar la estanqueidad de los radiadores, se debe efectuar una inspección general.
- Cada 2 años, realizar una revisión completa de la instalación, por personal especializado.

ELECTRICIDAD

La instalación eléctrica del edificio se compone básicamente de:

- Una línea general hasta el Cuadro General de Protección (en lugar accesible para la Compañía Suministradora).
- Una línea hasta la centralización de contadores.
- Una línea desde cada contador hasta el cuadro de la vivienda al que corresponda.
- Según el tipo de conductor, los colores serán diferentes:
Fases: marrón, negro o gris.
Neutro: azul
Tierra: amarillo-verde.

Debe existir un circuito de toma de tierra, que está en

contacto con el subsuelo, aunque muchos edificios antiguos no la tienen. A la red de toma de tierra deben estar conectados: el pararrayos, las antenas de TV y FM, los enchufes y masas metálicas de cuartos de baño y aseos, las estructuras metálicas y las armaduras metálicas de los muros y de los soportes de hormigón, las instalaciones de agua, gas, calefacción, depósitos, calderas, ascensores, etc. y en general, cualquier elemento metálico con una masa importante.

El contacto con la tierra se produce a través de una barra de cobre hincada en el terreno. Por cada barra hincada habrá una arqueta.

El mantenimiento de la instalación eléctrica a partir del contador, es a cargo de cada uno de los usuarios; entre la caja general de protección y los contadores corresponde a la Comunidad de Propietarios, y hasta la caja general de protección, a la compañía suministradora.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- El Cuadro General de Protección y los contadores sólo los manipulará la compañía suministradora.
- El cuarto de contadores será accesible sólo para el portero o vigilante, y el personal de la compañía suministradora o de mantenimiento. Hay que vigilar que las rejillas de ventilación no estén obstruidas, así como el acceso al cuarto.
- Para cualquier manipulación de la instalación, se desconectarán los interruptores automáticos de seguridad. En todo caso, acudir a un instalador electricista autorizado.
- No se pueden conectar a los enchufes aparatos de potencia superior a la prevista o varios aparatos que, en conjunto, tengan una potencia superior. Si se aprecia un calentamiento de los cables

o de los enchufes conectados en un determinado punto, deben desconectarse.

- Para la limpieza de los mecanismos y puntos de luz, utilizar plumero o paño seco, nunca húmedo.
- Nunca debe efectuarse la toma de tierra a través de conexiones que no sean específicas a tales fines (tuberías, barrotos, etc.).
- La tierra alrededor de las barras o picas de toma de tierra, debe estar mojada para mejor transmisión de la corriente. Si en las revisiones de las arquetas de conexión se advierte la tierra seca, se humedecerá con agua.

Revisiones Periódicas:

- Cada mes, accionar el pulsador de prueba de los interruptores diferenciales (que protegen los servicios de la Comunidad), para comprobar su buen funcionamiento.
- Una vez al año, en la época más seca, se comprobarán las arquetas de conexión entre las líneas de toma de tierra y la red enterrada.
- Cada 2 años, comprobar la puesta a tierra, si hay corrosión en las conexiones de la línea general, y la continuidad de ésta.
- Cada 4 años, se realizará una revisión general de la instalación comunitaria, comprobando los dispositivos de protección, la sección de los conductos, el aislamiento, y la continuidad de las conexiones entre masa, conductores y red de toma de tierra, siempre por personal especializado.

Alumbrado exterior:

La instalación de alumbrado exterior, una vez ejecutada, pasa a uso y mantenimiento de la Municipalidad, ya sea

de alta o baja tensión. En caso de urbanizaciones privadas la instalación pertenece a la comunidad de propietarios y también su mantenimiento. La instalación está sujeta a proyecto autorizado por Industria.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- Para cualquier manipulación en la instalación se dejarán sin tensión todas las líneas.
- No se realizará ninguna modificación que disminuya los valores de iluminación.
- Las herramientas de manipulación, estarán dotadas de aislamiento, y los aparatos de comprobación estarán alimentados con tensión inferior a 50 V.
- Las lámparas que se repongan serán de las mismas características que las reemplazadas.
- Se limpiarán las lámparas en frío, y se limpiarán las luminarias con detergentes neutros.

Revisiones Periódicas:

Cada año, se comprobará la luminancia con el luxómetro.

Red de agua fría y caliente centralizada:

El mantenimiento de la instalación de agua desde la llave de paso del edificio hasta los contadores, pertenece a la Comunidad de Propietarios. Y desde cada contador, el mantenimiento es del propietario de la vivienda a la que pertenezca.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- No dejar nunca la instalación sin agua, que se encuentre siempre llena aunque no se utilice.
- Si existen riesgo de helada se puede dejar gotear

uno de los grifos más bajos de la instalación, de esta forma podrá evitar que el agua se hiele dentro de la tuberías.

- En reparaciones o modificaciones, no mezclar metales diferentes en la instalación. Si la instalación está realizada con tubo de acero galvanizado, no utilizar nunca en reparaciones tubo de cobre, y viceversa, salvo que se utilice manguito de latón.
- Cuando se efectúe cualquier reparación se aislará y vaciará previamente el sector en que se encuentre la avería.
- Se precisa un estudio previo para realizar cualquiera de las siguientes modificaciones: Incremento de consumo superior a un 10 %.
- Variación de la presión en la toma que produzca una caída considerable.
- Disminución del caudal de alimentación en más de un 10 %.
- Todas las canalizaciones metálicas se conectarán a la red de puesta a tierra. Se prohíbe la utilización de las tuberías como elementos de toma de tierra.
- El cuarto de contadores será accesible solamente para el portero o vigilante y el personal de la compañía suministradora de mantenimiento.
- Hay que vigilar que las rejillas de ventilación no estén obstruidas así como el acceso al cuarto.
- Si hay alguna anomalía en la instalación acudir al servicio técnico y/o consulte a la empresa suministradora. En caso de fuga o defectos de funcionamiento en las conducciones, accesorios o equipos se repararán inmediatamente.
- El correcto funcionamiento de la red de agua caliente es uno de los factores que influyen más decisivamente en el ahorro de energía, por esta

razón debe ser objeto de una mayor atención para obtener un rendimiento energético óptimo.

Revisiones Periódicas:

- Cada 2 años, revisar la instalación, y el contador general, por personal de la compañía suministradora. Inspeccionar también los anclajes de la red de agua vista.
- Cada 4 años, se realizará una prueba de estanqueidad de la instalación

Grupo de presión:

Muchas instalaciones necesitan un grupo de presión, debido a que la presión del agua y su caudal en red son insuficientes para abastecer todas las viviendas del edificio. El grupo de presión constituye un sistema de impulsión de agua. También puede disponer de un depósito acumulador o de reserva.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- No se desmontará el inyector de aire ni se aflojarán las uniones o acoplamientos. No se modificará la regulación de los controles automáticos.
- El grupo no trabajará nunca sin agua en el pozo o depósito. De faltar agua, se procederá a vaciar totalmente el depósito de presión y se procederá al reglaje del aire y puesta a punto.
- No cerrar de golpe las llaves de paso.
- No modificar ni alterar las presiones máximas o mínimas del presostato, en todo caso, consultar con personal especializado.
- Cada 6 meses se procederá al desmontaje y limpieza de la válvula de retención y sistema de filtros si los hubiese. También cada 6 meses debe

limpiarse la válvula de aspiración, impedirá que las bombas trabajen en vacío y se quemen.

- Cada año, se limpiará la electrobomba, el regulador y el depósito acumulador por personal especializado, aunque éste último es recomendable limpiarlo cada 6 meses.
- Es conveniente alternar el funcionamiento de las bombas dobles o gemelas de los grupos de presión, cada 6 meses.

Revisiones Periódicas:

- Cada 6 meses, se comprobarán las sondas de máximo y mínimo, que deben actuar correctamente, se revisarán las uniones, llaves y motores por personal especializado, comprobando presostatos, así como la apertura de llaves y válvulas, no dejando que se oxiden. Cuando se compruebe la válvula de pie de aspiración, se verificará la entrada de agua al aljibe, flotador y válvula de cierre.
- Si el grupo de presión tiene membrana compruebe cada 6 meses el correcto inflado de la misma.
- Cada año, se revisará el depósito acumulador y el grupo de presión por personal especializado. Se observará si existen corrosiones y/o fugas, y se regulará el presostato.

Riego:

Cada vez con más frecuencia, existen edificaciones con amplias zonas ajardinadas. Estas zonas necesitan una red de riego eficaz, cuyo control y mantenimiento, debe ser contratado con una empresa especializada.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- Antes de efectuar modificaciones que produzcan variaciones en la presión y el caudal se realizarán un estudio previo.
- Cada año conviene realizar la limpieza de los orificios de salida del agua, y el engrase de los elementos móviles.

Revisiones Periódicas:

- Cada año, realizar una prueba de funcionamiento antes de comenzar los riegos, e inspeccionar la instalación.
- Cada 4 años, realizar una prueba de estanqueidad.

REDES DE EVACUACIÓN

Saneamiento y alcantarillado:

La red de evacuación desde que sale del edificio, pertenece normalmente a la empresa de servicio proveedora del agua, es quien se ocupa de su conservación. No obstante, en las urbanizaciones privadas puede ser la Comunidad la responsable de su mantenimiento.

Toda la red que queda dentro del edificio hasta las bajantes, debe mantenerla la Comunidad. Se compone básicamente de elementos y conductos de desagüe de los aparatos de las viviendas, que conectan con la red de saneamiento vertical (bajantes) y con los albañales, arquetas, colectores, etc., hasta la red del municipio u otro sistema autorizado.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- Esta instalación es fácil de conservar y mantener pero es imprescindible vigilar que esté limpia y que no se obstruya por un uso inadecuado.

- No se utilizará la red de saneamiento como veredero de basuras. Los conductos podrían taparse e incluso destruirse por procedimientos físicos o reacciones químicas, produciendo rebo-samientos malolientes como fugas, manchas, etc.
- Para desatascar los conductos no se pueden utilizar ácidos o productos que perjudiquen los desagües. Se utilizarán siempre detergentes biodegradables para evitar la creación de espumas que petrifiquen dentro de los sifones y de las arquetas del edificio. Tampoco se verterán aguas que contengan aceites, colorantes permanentes o sustancias tóxicas, ya que pueden contaminar el agua. Por ejemplo, un solo litro de aceite mineral, contamina 10.000 litros de agua.

• Se realizará una limpieza general de las cámaras de descarga, los pozos de resalte o de registro y demás elementos auxiliares, una vez al año. Deberá cuidarse, así mismo, la limpieza de las bocas de los canalones.

- Cualquier modificación en la instalación o en las condiciones de uso que puedan alterar el normal funcionamiento será realizada mediante un estudio previo y bajo la dirección de un técnico competente.
- Las posibles fugas se localizarán y repararán lo más rápido posible.
- Durante la vida del edificio se evitará dar golpes que puedan provocar roturas a las piezas, sobre todo a las de fibrocemento.

Revisiones Periódicas:

- Se revisarán los sifones y válvulas cada vez que se produzca una disminución apreciable del caudal de evacuación.

- Deben revisarse con frecuencia los sifones de los sumideros y comprobar que no les falte agua, para evitar que los olores de la red salgan al exterior.
- Cada 3 ó 4 meses, es recomendable la revisión de las bocas de los canalones.
- Cada 6 meses, se revisarán las cámaras de descarga, los pozos de resalte o de registro y demás elementos auxiliares.
- Cada año, conviene revisar, el estado de los canalones y sumideros. Así como, el buen funcionamiento de la bomba de la cámara de bombeo.
- Cada 2 años, inspección del estado de las bajantes, de los anclajes de la red horizontal colgada del forjado, y de los anclajes de la red vertical vista.
- Cada 3 años, inspección de los albañales (conductos horizontales colgados).
- Cada 10 años, debe revisarse la instalación y, especialmente, los sifones y arquetas.

Depuración y vertidos:

En muchas Comunidades de vecinos se instalan sistemas de depuración de aguas, para verter el agua a la red general más o menos depurada, o para eliminar ese agua por filtración en el terreno (a través de zanjas, pozos o filtros de arena). Los sistemas más empleados son las fosas sépticas y las estaciones depuradoras.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- Sólo verter a la estación depuradora, o fosa séptica, para su tratamiento, las aguas domésticas o aquellas para las que esté preparada.
- Toda modificación en la instalación o en sus con-

- diciones de uso, será realizada previo estudio técnico.
- La extracción de los lodos se realizará periódicamente, de acuerdo con las características específicas de la propia depuradora y bajo supervisión de técnico especializado. Podrá realizarse manualmente o con bomba.
- Antes de entrar o asomarse, para el mantenimiento, DEBE COMPROBARSE QUE NO HAY ACUMULACIÓN DE GASES COMBUSTIBLES (metano), GASES TÓXICOS (monóxido de carbono), Y NO DEBE ACTUAR NUNCA UNA PERSONA SOLA.
- Cada 2 meses, se limpiará la cámara de grasas; cada año, se limpiará la fosa séptica y las arquetas de reparto; cada 2 años, se vaciarán y limpiarán las paredes, fondo y grava circundante del pozo filtrante, con agua a presión.
- Cada año, se vaciará la fosa séptica mediante bomba, se ventilará por lo menos 1/2 hora, se retirarán los lodos y espumas y se limpiará con agua a presión.
- Cada 2 años, vaciar y limpiar el pozo filtrante.

Revisiones Periódicas:

- Cada 2 meses se revisarán las cámaras de grasa y se eliminarán las grasas acumuladas.
- Cada año, se repasará el estado de la arqueta de reparto, y en caso de desperfectos se procederá a su arreglo.
- Cada 2 años, se inspeccionará el estado de la arena de la zanja filtrante, mediante calicatas cada 5 mts. Revisar también el pozo filtrante coincidiendo con su limpieza.

INSTALACIONES DE GAS:

Gas natural:

El gas natural es suministrado por una red pública y medidos por contador. El mantenimiento de las instalaciones situadas entre la llave de entrada del inmueble y el contador, corresponde al propietario del inmueble o a la Comunidad de Propietarios.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- No modificar la instalación de gas sin consultar con un técnico especialista.
- Los elementos generales de distribución tienen que estar accesibles para la compañía suministradora.
- El cuarto de contadores será accesible sólo para el portero o vigilante, y el personal de la compañía suministradora y el de mantenimiento. Hay que vigilar que las rejillas de ventilación no estén obstruidas, así como el acceso al cuarto.
- El grado de peligrosidad de esta instalación es superior a las demás, razón por la cual se extremarán las medidas de seguridad.
- En el caso de gas natural ha de tenerse en cuenta:
- Si el regulador de finca se bloquea, el presidente, deberá llamar al Servicio de Emergencias de la Distribuidora, para que se proceda a su rearmado con la máxima rapidez.
- El presidente del Consorcio o la persona encargada, si la hubiera, deberá disponer de una llave del local o del armario de contadores a disposición de la Distribuidora de Gas.

Revisiones Periódicas:

- Cada 2 años, se inspeccionará la arqueta de la

- acometida y se comprobará su estanqueidad.
- Cada 4 años, un instalador especializado deberá comprobar la estanqueidad de la instalación y certificar la misma.

Depósitos de gases licuados:

Muchas urbanizaciones o edificios se abastecen a través de depósitos de gases licuados. Estos depósitos pueden estar enterrados o en superficie. El mantenimiento lo llevará a cabo la compañía suministradora.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- Cualquiera de estas instalaciones debe ser realizada por un instalador autorizado, y requieren autorización oficial para ser puestas en servicio.
- La Comunidad de Propietarios debe poseer un contrato de mantenimiento con una empresa autorizada que se ocupe de las revisiones periódicas de la instalación.
- Se revisará la instalación cuando haya una variación del tipo de gas o de su utilización, o se modifiquen las características del combustible líquido.
- Cada 6 meses, se realizará la limpieza del vaporizador y válvula de exceso.
- Cada 5 años, se limpiarán y pintarán los depósitos de superficie.
- Cada 10 años, se limpiarán y pintarán los depósitos enterrados, según procedimiento de Industria.

Revisiones Periódicas:

- Cada año revisar los mecanismos de los tanques, por servicio técnico especializado.
- Cada 2 años, se comprobará la presión de salida del regulador de alta presión.

- Cada 5 años, se comprobará la estanqueidad de los depósitos de superficie, y la válvula de seguridad de éstos y de los enterrados.
- Cada 10 años, se realizará el retimbrado. En caso de depósitos enterrados podrá realizarse sin desenterrarlos cuando en el libro de mantenimiento conste que durante el período de mantenimiento la instalación ha estado provista de protección catódica, que ésta ha funcionado correctamente y que no han existido reparaciones de defectos debidos a la corrosión.
- También cada 10 años, se comprobará la estanqueidad de los depósitos enterrados.

Gases licuados (propano y butano):

Son gases que se encuentran en estado líquido, y cuando salen se gasifican. Se sirven en bombonas y en grandes depósitos enterrados o de superficie. Los más habituales para el uso doméstico son el propano y el butano. En instalaciones comunitarias se utilizan depósitos de superficie o enterrados, que abastece a toda la Comunidad.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- Cualquiera de estas instalaciones ha de realizarla un técnico, requiriendo posteriormente la autorización oficial para su puesta en servicio.
- No realizar ninguna modificación en la instalación sin consentimiento de la compañía suministradora.
- No se puede utilizar una llama para buscar fugas de gas, pues se puede producir una explosión en contacto con éste.
- Las instalaciones de gases licuados deben mantenerse alejadas de:

- Instalaciones con peligro de incendio o explosión.
- Líneas de alta tensión.
- Motores eléctricos o de explosión.
- Entradas a locales habitados.
- Ventanas de sótanos.
- Interruptores de corriente.
- Cisternas de suministro de superficie o enterradas.
- Canalizaciones.
- Depósitos de materiales inflamables.
- Carreteras, vías públicas, ferrocarriles, etc.

- Se cumplirán en todo momento las instrucciones dadas por la Compañía Suministradora.
- Siempre que se advierta alguna deficiencia en el funcionamiento de la instalación se debe acudir al técnico competente del distribuidor.

Revisiones Periódicas:

- Cada año revisar los mecanismos de los tanques, así como los contadores, por servicio técnico especializado.
- Cada 2 años, revisar las instalaciones.
- Cada 4 años, realizar una inspección total por un instalador autorizado, se realizará una prueba de estanqueidad de la instalación.

VENTILACIÓN Y EXTRACCIÓN:

Conductos de ventilación y extracción de humos y gases en viviendas y locales:

Una buena ventilación es necesaria en todos los edificios. Existen dos tipos de conductos, los que sirven para la extracción en general de humos y gases de cocinas y

baños, y los que proporcionan una renovación del aire de estas dependencias (shunt de ventilación). La evacuación de humos y gases se realiza a través de un colector individual para cada aparato productor.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- La instalación de estos conductos requiere la intervención de un estudio técnico previo. Si se sustituye algún aparato o se modifica su potencia o se varía el número de aparatos o el tipo de combustible, deberá revisarse todo el estudio técnico.
- La salida de humos nunca debe efectuarse a través de un shunt de ventilación, ni aplicar a éstos ni a las chimeneas sistemas de ventilación forzada (extractores).
- Las rejillas deben estar libres de obstáculos, al igual que las salidas de aire.
- Cada 3 meses, limpiar las rejillas, y cada 2 años los conductos de ventilación.
- No deben obturarse jamás estas ventilaciones, aun cuando se piense que a través de ellas se producen pérdidas de temperatura.
- No se fijarán a los conductos antenas de televisión ni tendederos de ropa.
- Cualquier variación de este tipo de instalaciones requiere un estudio previo por un técnico competente.

Revisiones Periódicas:

- Periódicamente debe comprobarse la estanqueidad de los conductos.
- Cada 2 años, se revisarán los conductos y, en caso de encontrarse anomalías, se repararán de inmediato.

Ventilación en garages:

Todos los garages deben tener un sistema de ventilación para evitar la acumulación de gases tóxicos en su interior. Esta ventilación puede ser forzada o natural. Forzada cuando se colocan aparatos extractores, y natural cuando hay huecos abiertos al exterior lo suficientemente grandes como para evacuar los gases.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- Las compuertas manuales de los conductos de ventilación, realizados de obra, deben estar siempre cerradas, Mientras que las automáticas siempre abiertas.
- Las compuertas automáticas se cierran en caso de incendio, activadas por la detección de incendios.
- Debe vigilarse que no se modifique la programación acordada de horas de funcionamiento de dicha instalación. Si no está acordada por la Comunidad, debería ajustarse a las horas punta de circulación de vehículos en el aparcamiento.
- Los conductos de ventilación forzada deben tener «rejillas cortafuegos», normalmente abiertas.
- El sistema de ventilación de vehículos debe desconectarse automáticamente cuando se activa la alarma de incendios, por ello, cuando se proceda a activar dicha alarma, en su revisión se vigilará su paro.

Revisiones Periódicas:

- Trimestralmente, se comprobará el buen funcionamiento del sistema de ventilación forzada, activado manualmente y automáticamente mediante una instalación de detectores de monóxido de carbono.

- Si la ventilación del garaje es natural, debe revisarse trimestralmente la limpieza de las ventanas de entrada de aire.
- Cada 6 meses, abrir manualmente los exultorios, para comprobar su buen funcionamiento. También se provocará el cierre de las rejillas cortafuegos, mediante cadenas o fusibles térmicos, comprobando su correcto funcionamiento y reponiendo las piezas en mal estado.
- Cada año, comprobar el paro del sistema de ventilación de vehículos cuando se activa la alarma de incendios. También cada año es recomendable abrir los ventiladores y comprobar el estado de correas de transmisión y ausencia de vibraciones y ruidos anómalos. En esta inspección, es conveniente limpiar el interior de los ventiladores.

INSTALACIONES DE PROTECCIÓN:

Detección de incendios:

La prevención contra incendios se basa en diversas medidas cuya complejidad dependerá del tipo de edificio de que se trate. Los sistemas de detección de incendios avisarán a la Comunidad de la existencia de un foco de incendio. Todo el sistema está centralizado por una central de alarmas.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- No manipule la instalación sin el adecuado conocimiento de la misma.
- Cada 6 meses, se realizará una limpieza exterior de todos los detectores y de las alarmas ópticas y acústicas existentes en la calle o en los zaguanes de los edificios.

Revisiones Periódicas:

- Antes de intervenir en la instalación, para la revisión, deben ser comunicadas con días de antelación a la Comunidad de Vecinos, la fecha y hora en que tendrán lugar las pruebas. Una manipulación y activación no comunicadas produce pánico e incredulidad a los habitantes del edificio.
- El equipo de control y señalización será objeto diariamente de la puesta en acción de sus dispositivos de prueba, comprobando el encendido de todos los pilotos y el funcionamiento de las señales.
- Cada mes, realizar la verificación del buen funcionamiento de los sistemas de alarma y conexiones a centralita.
- Cada 6 meses:

Se activará cada detector, pudiendo sustituirse dicha activación por un análisis visual de su estado en caso de detectores no rearmables.

Con igual periodicidad, se comprobará el correcto funcionamiento del resto de los componentes de la instalación. Esta prueba se realizará dos veces: con la instalación alimentada alternativamente por cada una de las fuentes de suministro eléctrico de que dicha instalación debe estar dotada.

Se realizará una revisión, comprobando los circuitos o zonas y los sensores.

Después de un incendio, se comprobará el estado de los detectores, reemplazando aquellos elementos o partes que presenten funcionamiento deficiente.

- Cada año, se realizará una verificación de los elementos de la columna seca, juntas, tapas, llaves

de paso, etc.

- Es conveniente concertar un contrato de mantenimiento con empresas especializadas del sector, para realizar las pruebas.

Señalización, evacuación y extinción de incendios:

Las instalaciones de protección contraincendios son de dos tipos: unas de fácil revisión, como letreros, señalizaciones, luces de emergencia, etc. y otras que exigen personal especializado, como son extintores, hidrantes, mangueras, etc. También es importante considerar la evacuación en caso de incendios, y que dependerá de los criterios de diseño del edificio (dimensiones, puertas, nº de escaleras, etc.)

El alumbrado de emergencia se enciende cuando hay un fallo en el suministro de energía eléctrica, e ilumina durante un período de tiempo variable en función del equipo instalado. Cada lámpara funciona con una batería autónoma.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- No realizar modificaciones en la instalación; en todo caso, consulte con personal especializado.
- Es necesario que las vías y medios de evacuación siempre estén libres de obstáculos.
- La batería del alumbrado de emergencia, se recarga automáticamente, una vez iniciado el suministro normal.
- Las lámparas de emergencia siempre deben estar conectadas a la red, no se deben manipular, son indispensables para que en el caso de corte de fluido eléctrico indiquen la vía de salida. Se limpiarán cada 3 meses, para mantener la luminancia, y sin presionar.

• Los equipos de manguera para la extinción de incendios, suelen disponer de un manómetro que indica la presión del agua, si éste no marca, puede significar que la instalación no funciona, en ese caso, debe ser revisada.

• Toda operación de mantenimiento que pueda representar riesgo de incendio o explosión, se efectuará adoptando las medidas de precaución oportunas, incluso si es necesario, se desalojará el edificio.

• Cada 3 meses, se limpiará la manguera exteriormente, desplegándola y volviéndola a plegar después de su secado.

• Para que el grupo de presión se mantenga automáticamente en buen estado de funcionamiento, es recomendable instalarle un tubo de pequeño diámetro (1/2») con una llave de cierre que continuamente produzca un goteo dentro del aljibe o en un sumidero y al descender la presión de la instalación, produce periódicamente el arranque automático del grupo, aunque por poco tiempo.

• Se recomienda que un técnico revise y adecue a las normas vigentes aquellos edificios que fueron contruidos hace algunos años.

• Estas instalaciones son de prevención y no deben usarse en la vida del edificio, la falta de uso favorece las averías por lo que es precisa una revisión muy continuada. Si se observan anomalías, deben repararse de inmediato, haciendo constar la reparación documentalmente.

• Lo mismo que en otras instalaciones, se recomienda realizar un contrato de mantenimiento con casa especializada.

• Es necesario que todos los usuarios o componentes de la comunidad, estén informados del co-

recto uso, y para cada caso, de los medios de prevención de que dispone el inmueble.

Revisiones Periódicas:

Cada 3 meses se revisará:

- La accesibilidad, señalización y estado, procediendo a desplegar la manguera en toda su extensión, para la reposición de los elementos dañados y volver a plegarla después.
- La presión de bocas de incendios.
- El estado, accesibilidad y situación de los extintores móviles.
- Puesta en marcha del grupo de presión, desenrollando una de las manguera y abriendo la válvula de que consta. En esta misma operación se comprobará el correcto funcionamiento de la bomba de achique sumergida que eleva el agua.

Cada 6 meses se revisará:

- Comprobar mangueras contra incendios y manómetro (QUE MARQUE UNA PRESION DE 4-5 Kg/cm2, lo que significa que el grupo de presión está conectado).
- Comprobar la bomba de achique.
- Observar si los extintores están en su sitio y precintados, comprobando fecha de caducidad, peso de los botellines, presión y accesibilidad.
- Comprobar el funcionamiento de la ventilación forzada.
- Comprobar la ventilación de seguridad y la existencia de elementos combustibles en los conductos.
- Comprobar el nivel de agua del aljibe, si existe. Comprobar la instalación eléctrica con el test de prueba de los diferenciales.

Cada año se realizará:

- Una verificación de los hidrantes, de las bocas de columna seca (también después de cada uso).
- La comprobación de que la tapa exterior y las llaves de conexión siamesa están cerradas, las tapas de los racores están colocadas y sus juntas en buen estado, y que las llaves de sección están abiertas.
- Se realizará una inspección general de las lámparas de emergencia, desconectando el magnetotérmico correspondiente para comprobar el encendido. Si hay deficiencias, reponer las lámparas piloto y en caso de persistencia de la avería avise a técnico cualificado.
- Las protecciones de los elementos estructurales conviene que sean revisadas por un especialista en periodos de menos de 5 años.

Cada 5 años se realizará:

- El desmontaje de la manguera y se someterá a ensayo de fugas adecuado, comprobando el correcto funcionamiento de las posiciones de la boquilla. Se someterá la manguera a una presión de 15kg/cm2., para comprobar su resistencia.
- La efectividad del sistema de cierre, también se comprobará la estanqueidad de ésta a la presión de trabajo, así como de las juntas de los racores.

Pararrayos:

Las instalaciones tradicionales de pararrayos, constan de un elemento metálico, el pararrayos; una red conductora, y una toma de tierra, que descargará al propio pararrayos y a los elementos metálicos próximos.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- Evitar el contacto directo con el material que lo compone.
- Las curvas del cable no serán de radio inferior a 20 cms., ni formarán ángulos de menos de 90°.
- No utilizar aisladores en la sujeción del cable.
- En caso de avería, debe procederse inmediatamente a su reparación, ya que un pararrayos en mal estado es un peligro latente.
- No manipular la instalación, sin la intervención de un técnico.
- Está prohibida la instalación de pararrayos radiactivos, en caso de ser una instalación anterior, se debe proceder a su desmontaje siempre por personal especializado, y volver a montar un pararrayos convencional.

Revisiones Periódicas:

- Después de una descarga, se inspeccionará toda la instalación.
- Cada año, debe revisarse que esté firmemente sujeto al soporte, y la continuidad eléctrica de la red conductora.
- Cada año Se debe revisar la resistencia del terreno en la época más seca, para la toma de tierra, así como la unión del cable con el electrodo.
- Cada 4 años, se debe revisar la firmeza de la sujeción de la red conductora, así como el estado de las fijaciones aislantes. También se comprobará la existencia de corrosión en la toma de tierra y su correcta conexión con el resto de la instalación.
- Todas las revisiones deberán ser realizadas por un técnico competente.

Sistema de seguridad:

Se trata de sistemas de seguridad antirrobo, instalados en muchos consorcios de Propietarios. Estas instalaciones constan de elementos de control, avisadores y detectores, cuya misión es detectar al intruso y dar la alarma. La Comunidad de Propietarios será responsable de su mantenimiento.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- Siempre que se produzca un corte en la red de suministro de energía externa deberá verificarse el estado de todos los indicadores.
- Se evitará la introducción de cuerpos extraños en el dispositivo de inserción de la llave.
- Si al insertar la llave no se conecta el circuito electrónico se procederá al reajuste del balanceo del circuito.
- En los procesos de recarga de las baterías no se sobrepasarán los valores límite.
- En los detectores por infrarrojo se evitará la proximidad al equipo de elementos generadores de calor que puedan provocar cambios bruscos de temperatura.
- Con detectores por infrarrojo o microondas se evitará la proximidad de motores o máquinas eléctricas y se protegerán los cables contra posibles inducciones o interferencias.
- Se comprobará que no hay obstáculos en el recorrido del haz de los detectores.

Revisiones Periódicas:

- Cada día, se observarán los indicadores de estado.
- Cada mes, se comprobará el funcionamiento general, mediante el pulsador del test, y el nivel de

señal en el receptor.

- Cada 3 meses, se realizará una verificación de la tensión de alimentación, y de las bornas de conexión con detectores, ejecutando una prueba general del sistema, ajustando temporizaciones. Se comprobará también la carga de las baterías.

GARAGES Y APARCAMIENTOS:

Recinto destinado al almacenaje de vehículos, con un número determinado de plazas.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- Tratar que los coches mantengan el motor encendido el tiempo mínimo imprescindible, dentro del garaje.
- No almacenar en el interior del garaje productos inflamables, ruedas, latas de aceite, etc.
- Para un buen mantenimiento del garaje es obligatorio hacer caso de las indicaciones que existen en forma de carteles a su entrada respecto a «no hacer fuego ni fumar», «aparcar en el sentido de más rápida salida» y «no usar ascensor en caso de incendio».
- Existen unas normas de convivencia, destinadas al buen uso del aparcamiento, como evitar hacer modificaciones en las instalaciones, no condenar accesos ni salidas de vehículos o personas, etc.
- Hay que respetar las instalaciones y los sistemas de primeros auxilios en caso de incendio, ya que pueden evitar que vaya a más un pequeño accidente.
- Aunque constituye una «costumbre» de seguridad contra robos, NO SE DEBE CERRAR NUNCA CON LLAVE LAS PUERTAS DE SALIDA DE EMERGEN-

CIA, puesto que va contra las normas de seguridad de las personas. Ante cualquier modificación que se quiera llevar a cabo conviene consultar con un técnico competente en la materia.

- Cada 3 meses debe limpiarse el recinto. Es imprescindible una buena ventilación del mismo, natural o forzada, dada la cantidad de gases tóxicos que desprenden los vehículos.
- Las compuertas manuales de los conductos de ventilación realizados de obra, deben estar siempre cerradas. Las compuertas automáticas siempre abiertas, éstas se cierran en caso de incendio activadas por la central de incendios.

Revisiones Periódicas:

La revisión y el mantenimiento de las instalaciones del garaje, se realizará por personal especializado. El chequeo técnico se recomienda contratarlo a una empresa competente.

Puertas de garaje

Las puertas de garaje pueden ser manuales, sin mecanismo de apertura automática, o automáticas, y las podemos encontrar oscilantes, batientes o enrollables, y de diferentes materiales, como acero negro, acero galvanizado, aluminio, madera, etc. Las automáticas son las que presentan mayores problemas, por los mecanismos de apertura.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- Evitar los golpes que puedan deformar las superficies, los armazones de las hojas o los marcos, guías o mecanismos.
- Procurar que ni en guías ni en cualquier elemento móvil manual o electromecánico exista su-

cidad o restos de pintura. En caso de que disponga de célula fotoeléctrica, se mantendrá limpia, y también su espejo.

- Cada 6 meses, procederá a engrasar los mecanismos.
- El mantenimiento y la limpieza de las puertas, serán los adecuados, según el material de acabado (tipo de pintura de protección, etc). Las partes bajas de la hoja y de los marcos pueden dañarse, por causa de los agentes agresivos con los que tengan contacto (humedades, ácidos, álcalis, restos orgánicos, etc.).

Revisiones Periódicas:

- Cada 6 meses, revisar el reglaje y engrasar los mecanismos, incluso dispositivos electromecánicos o manuales de apertura y cierre (poleas, cables, motores, retenedores, etc.), preferentemente por personal especializado.
- Cada año, inspección del funcionamiento de la apertura remota del garaje.

BASURAS:

Este apartado trata de la evacuación de basuras de tipo doméstico mediante conductos de vertido por gravedad o recogida tradicional en cubos. El primer sistema sólo se podrá instalar en edificios con un máximo de 20 plantas, y llevará conductos prefabricados o de fábrica de ladrillo;

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- En la recogida mediante conductos de vertido, se seguirán los siguientes consejos de uso:
- Se verterán las basuras en bolsas cerradas, no arrojando objetos que pudieran dañar la instala-

ción al caer (tales como escombros, botellas, etc.).

- Mantener siempre cerrada la puerta la tolva.
- Los objetos que puedan taponar la conducción al caer se arrojarán troceados, como por ejemplo cajas de cartón, objetos plegados, etc.).
- No se arrojarán productos de más de 40 cm de diámetro en alguna de sus dimensiones.
- No verter cigarrillos encendidos ni otros objetos inflamados, ni tampoco aguas sucias u otros líquidos, excepto para su limpieza.
- No se debe modificar el sistema de ventilación de la instalación.
- Los conductos de evacuación de basuras deben limpiarse a fondo una vez al año, si bien cada 3 meses se recomienda una limpieza con agua. Por higiene es conveniente limpiar diariamente la tolva.
- Los cubos de almacenamiento colectivo, provistos de tapa y asas para su desplazamiento, se limpiarán diariamente y se desinfectarán cada 3 meses como máximo.
- El local de almacenamiento de los cubos se barrerá diariamente y se procederá a su limpieza con manguera una vez a la semana, evitando la penetración de basuras en el sumidero. Es muy importante mantener una buena ventilación del local.
- Una vez al año se procederá a la desinfección, desinsectación y desratización del cuarto de basuras y de la instalación de evacuación por conductos, con productos no tóxicos para las personas.

ZONAS COMUNITARIAS EXTERIORES:

Piscinas:

Se incluyen en este apartado todo tipo de piscinas, tanto las construidas in situ como las prefabricadas. Tanto en invierno como en verano, es necesario dedicar alguna atención a los equipos de depuración, accesorios, agua y alrededores de la piscina.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- Se debe evitar que en los alrededores se produzcan hojas o polvo que la puedan ensuciar. Un entorno con arbolado, plantas y hierba, es bonito pero puede contribuir a formar en el agua un caldo de cultivo para formación de algas. La mayor concentración de estos residuos contaminantes se suele encontrar en la superficie del agua.
- El mantenimiento del agua exige la instalación de un equipo de tratamiento, que le devuelva sus características iniciales. Es imprescindible la renovación del agua con una determinada frecuencia, dependiendo del uso de la piscina.
- Si se dispone de equipos de purificación y climatización, se deberán seguir las instrucciones del fabricante para su correcto mantenimiento.
- Limpiar los cestos de los Skimmers y el fondo y superficie con frecuencia diaria. Periódicamente se realizará una limpieza general de la piscina, válvulas, bomba, filtro, y resto del equipo y una limpieza exhaustiva de la toma de fondo.
- En ciertos casos de agua calcárea, proceder a una desincrustación con ácido débil. En el caso de filtros de diatomeas, se precisa una reposición de las mismas con regularidad, asimismo debe evitarse el uso de coagulantes.

- Proceder a la cloración manual por la tarde.
- No se recomienda la cloración con gas.
- Adicionar alguicida, una vez a la semana, siempre por la mañana y no coincidiendo con la adición de cloro. No disolver el alguicida en recipientes que hayan contenido cloro. Dosificar directamente sobre el agua, repartiendo alrededor de la piscina.

Revisiones Periódicas:

Comprobar a diario:

- El cloro residual, mínimo dos veces al día (mañana y tarde), mantenerlo entre 0, 40 y 0, 60 p.p.m. (partes por millón) con un máximo de 2 p.p.m. Rectificar la cloración cuando no haya bañistas en la piscina.
- La cloración automática con bomba dosificadora de hipoclorito sódico.
- El PH del agua por la tarde. Éste debe estar entre 7, 2 y 7, 6), en caso de deficiencia, añadir productos con PH alto; si el nivel está por encima, neutralizar con productos de PH bajo.
- La pérdida de carga en el filtro, con el manómetro, para proceder al contralavado siguiendo instrucciones del fabricante.

Comprobar una vez a la semana:

- Posibles ruidos en las bombas y pérdidas de agua.
- Comprobar visualmente los transformadores de los focos de la piscina y el funcionamiento del alumbrado.
- El funcionamiento de la bomba de achique del cuarto de bombas.
- En caso de poseer filtros de depuración de agua

- del tipo de arena a presión y velocidad lenta, debe comprobarse mensualmente el nivel de arena.
- Dos veces al año, coincidiendo con el inicio y fin de la temporada y con el objeto de dejar la piscina en condiciones de soportar un duro invierno sin problemas, se revisará tanto el vaso como el sistema de filtración.
 - Anualmente, comprobar el estado de los azulejos, o del material de acabado de la piscina, y se repondrá en caso necesario. Se repararán los bordes deteriorados y se desmontarán los filtros. Revisar también el equipo de climatización, si lo hay, y el circuito de iluminación sumergida.
 - Las revisiones es conveniente que sean realizadas por personal especializado.

Zonas deportivas:

Los suelos deportivos más comunes en las urbanizaciones de viviendas, son los suelos sintéticos. Estos suelos necesitan de un mantenimiento específico a pesar de que muchas empresas los presentan como no necesarios de mantenimiento.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- Los residuos que se encuentran en superficie deben ser eliminados, no sólo por estética o por comodidad para los jugadores, si no por no obstruir el sistema de desagüe, si existe, sobre todo si se trata de superficies permeables. Para ello conviene utilizar la máquina barredora-aspiradora, que no proyecta agua. Ocasionalmente se proyectará un chorro a presión de agua con detergente, y después, se dejará secar. De esta forma se elimina la capa que va dejando la polución. La

- frecuencia de este tratamiento depende del grado de contaminación atmosférica.
- Cuando se produzcan defectos en las pistas, propios del desgaste, tales como grietas, desprendimientos, decoloración, deformaciones, etc., será necesario ejecutar trabajos de reconstrucción, para los que habrá que elegir materiales compatibles con los ya existentes.
 - En los hormigones porosos, con frecuencia los musgos se desarrollan en su interior, principalmente en zonas umbrías y en las que hay acumulación de tierra. Existen en el mercado productos que permiten la destrucción de estos microorganismos. En todo caso, la destrucción del musgo debe ir seguida de un cepillado eficaz, a fin de extirpar los musgos muertos de las porosidades de las losas de hormigón.

Jardinería:

La existencia, cada vez más generalizada, de zonas ajardinadas en las urbanizaciones privadas, obliga a la Comunidad a realizar contratos de mantenimiento con personal especializado.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- En caso de que exista césped, las siegas han de ser periódicas, de tal modo que no sobrepase en ningún momento los 7-8 cms. de altura.
- Las podas serán de dos tipos; las de formación, que se efectuarán periódicamente y que no afectarán en gran medida a la planta; y las totales, cuando a la planta sea preciso rejuvenecerla. Esta labor por tanto se efectuará muy de tarde en tarde.
- Se mantendrán los macizos de flor y de arbustos

limpios de malas hierbas, y al mismo tiempo se combinarán para evitar la transpiración del suelo.

- Se realizarán tratamientos con fungicidas y plaguicidas, cuando se prevea la aparición de una enfermedad o plaga; cuando ésta se ha manifestado, se tratará hasta su total erradicación. Siempre se emplearán productos no tóxicos y con licencia en el Mercado.

- Se emplearán herbicidas en aquellos casos en que las malas hierbas afecten a las establecidas.
- En primavera, se efectuará un abonado orgánico con material exento de semillas, que puedan deteriorar la hierba; para ello, se empleará una mezcla de turba y arena con recebo. Posteriormente se darán abonados químicos con la formulación que en cada momento aconsejen los técnicos.
- Una vez al año, también en primavera, se procederá a la operación de aireado. Como fase previa al recebo de las praderas, se llevará a cabo un pinchado del terreno, retirando los cilindros de tierra sobrantes.

Urbanización y Mobiliario urbano:

Este apartado hace referencia a todos aquellos elementos existentes en zonas comunes exteriores de las urbanizaciones privadas de viviendas, tales como papeleras, áreas de juego infantiles, bancos, etc., así como los pavimentos más comunes: asfálticos y de baldosas.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- Todos estos elementos deberán mantenerse limpios, en especial las áreas de juego infantiles, donde se debe prohibir la entrada de animales.
- Deberá repararse, de inmediato cualquier des-

perfecto en los aparatos de juegos infantiles, en especial si hay elementos punzantes o defectos que perjudiquen su estabilidad.

- Los elementos que componen el mobiliario urbano tendrán el mantenimiento que, según su material y exposición al ambiente exterior, necesiten.
- Se tendrá especial cuidado con la madera a la intemperie. Ésta deberá protegerse periódicamente, aplicando barnices o pinturas con la frecuencia que marque su velocidad de deterioro.
- En los elementos de piedra, se corregirá cualquier fisura que pudiera aparecer, para evitar la rotura en época de heladas.
- Los elementos metálicos habrá que protegerlos, contra la corrosión, de una forma periódica, según su exposición al ambiente exterior. Esta protección se limita a renovar la pintura o el esmalte aplicando primero un antioxidante.
- Los pavimentos exteriores tendrán un mantenimiento que dependerá del material del que estén compuestos. Como norma general se realizarán barridos y, cada cierto tiempo, un regado superficial. También se puede utilizar la máquina barredora-aspiradora, si el pavimento tiene la suficiente resistencia, con lo que se consiguen mejores resultados, y ocasionalmente proceder al regado.
- Si se producen grietas en pavimentos asfálticos se procederá a la limpieza y posterior sellado de las mismas con material compatible.
- En ciertos casos los pavimentos se deforman por la invasión de raíces de árboles y vegetación, produciéndose levantamientos y hundimientos. Si esto ocurre habrá que actuar según el caso.

- Mantener los viales de acceso de vehículos de emergencia libres de mobiliario y ajardinamiento para evitar obstaculizar sus actuaciones.

Revisiones Periódicas:

Cada 5 años, o antes, si fuera apreciada alguna anomalía, se realizará una inspección del pavimento, observando si aparecen losas rotas, agrietadas o desprendidas, en cuyo caso se repondrán o se procederá a su fijación.

Sistemas de comunicación:

El Punto de Conexión de Red (P.C.R), es el elemento físico de frontera entre la red cuya conservación corresponde a la empresa instaladora de telecomunicaciones y la instalación privada del abonado. Este punto (P.C.R.) debe estar situado en el punto de conexión del teléfono principal de cada vivienda del edificio.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

La canalización telefónica sólo será manipulada por la Compañía Telefónica o por quien ésta autorice, al ser de su propiedad habitualmente.

Revisiones Periódicas:

Cada 4 años, revisión general, realizándose la comprobación de las conexiones e inspecciones de los armarios y caja de conexión. Se revisará: el armario de enlace (fijaciones y conexiones y ausencia de humedad), el armario base, el armario de registro y las canalizaciones (inspección ocular, fijaciones y bornes). Deben repararse de inmediato los defectos encontrados.

Portero automático y video-portero:

Aparato de control y apertura de entrada al edificio, co-

nectado mediante conductos a la botonera de llamada, instalada en el portal.

Uso, Conservación y Mantenimiento:

- Deben controlarse las humedades, corrosión de bornes, fijación de tubos, etc.
- En caso de avería, se recomienda que se acuda al mismo técnico que montó la instalación, pues como es lógico, conoce mejor sus características.

Revisiones Periódicas:

Cada año, se realizará una revisión por un instalador competente, vigilando en especial los pulsadores susceptibles de golpes, el alimentador, la apertura y el funcionamiento general.

Sobre la compraventa

Sin lugar a dudas, la «compraventa» no es un capítulo que podamos subestimar, desplazar o interpretar como ajeno a la arquitectura legal.

Cuando asesoramos a los profesionales de la construcción, muchos de ellos no se limitan a proyecto y dirección de obra, entendiendo ésta última como la supervisión de la ejecución del proyecto y la determinación de los avances de obra; sino que se convierten en constructores, se asocian a comercializadoras e ingresan en el ámbito de la compraventa o del fideicomiso.

En consecuencia, vamos a precisar algunos aspectos que el legislador adoptó en el nuevo CCC sin detenernos en cada una de sus disposiciones dado que van a ser materia y contenido de una próxima obra y excedería la finalidad de las presentes reflexiones.

¿Cuándo existe compraventa?

Hay compraventa si una de las partes se obliga a trans-

ferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero (artículo 1123 CCC)

Compraventa y contrato de obra

Cuando una de las partes se compromete a entregar cosas por un precio, aunque éstas hayan de ser manufacturadas o producidas, se aplican las reglas de la compraventa.

Si el compromiso principal consiste en suministrar mano de obra, prestar servicios o proporcionar una porción substancial de los materiales necesarios, se aplican las reglas del contrato de obra.

Obligación de vender

Nadie está obligado a vender, excepto que se encuentre sometido a la necesidad jurídica de hacerlo.

Cosa futura

Si se vende una propiedad que no se ha ejecutado, se en-

tiende sujeta a la condición suspensiva de que la obra llegue a existir. El vendedor debe realizar las tareas, y esfuerzos que resulten del contrato, o de las circunstancias, para que ésta llegue a existir en las condiciones y tiempo convenidos.

Precio no convenido por unidad de medida de superficie

Si el objeto principal de la venta es una fracción de tierra, aunque esté edificada, no habiendo sido convenido el precio por unidad de medida de superficie y la superficie de terreno tiene una diferencia mayor del cinco por ciento con la acordada, el vendedor o el comprador, según los casos, tiene derecho de pedir el ajuste de la diferencia.

El comprador que por aplicación de esta regla debe pagar un mayor precio puede resolver la compra.

Si en cambio, se convino el precio; el precio total es el que resulta en función de la superficie real del inmueble. Conforme se expuso más arriba, si lo vendido es una extensión determinada, y la superficie total excede en más de un cinco por ciento a la expresada en el contrato, el comprador tiene derecho a resolver.

Obligaciones del vendedor

- a)** Obligación de transferir;
- b)** Asume los gastos de entrega, excepto pacto en contrario. Están a su cargo el estudio del título, sus antecedentes, la mensura y los tributos que graven la venta.
- c)** La entrega del inmueble inmediatamente de la escrituración, excepto convención en contrario.

Obligaciones del comprador

- a)** pagar el precio en el lugar y tiempo convenidos.

Si nada se pacta, se entiende que la venta es de contado;
b) recibir la cosa y los documentos vinculados con el contrato.

Sobre el contrato de Fideicomiso

Definición

Hay contrato de fideicomiso cuando el fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra llamada beneficiario, designado en el contrato, y a transferirla al cumplimiento de un plazo o condición al fideicomisario.

El contrato debe contener (artículo 1667 CCC):

- a)** la individualización de los bienes objeto del contrato.
- b)** la determinación del modo en que otros bienes pueden ser incorporados al fideicomiso, en su caso;
- c)** el plazo o condición a que se sujeta la propiedad fiduciaria;
- d)** la identificación del beneficiario;
- e)** el destino de los bienes a la finalización del fi-

deicomiso, con indicación del fideicomisario a quien deben transmitirse

f) los derechos y obligaciones del fiduciario y el modo de sustituirlo, si cesa.

Duración del Fideicomiso

El fideicomiso no puede durar más de treinta años desde la celebración del contrato, excepto que el beneficiario sea una persona incapaz o con capacidad restringida, caso en el que puede durar hasta el cese de la incapacidad o de la restricción a su capacidad, o su muerte.

Cumplida la condición o pasados treinta años desde el contrato sin haberse cumplido, cesa el fideicomiso y los bienes deben transmitirse por el fiduciario a quien se designa en el contrato. A falta de estipulación deben transmitirse al fiduciante o a sus herederos.

Forma

El contrato debe inscribirse en el Registro Público; puede

celebrarse por instrumento público o privado, excepto cuando se refiere a bienes inmuebles, cuya transmisión debe ser celebrada por instrumento público.

En este caso, cuando no se cumple dicha formalidad, el contrato vale como promesa de otorgarlo.

Objeto

Pueden ser objeto del fideicomiso todos los bienes que se encuentran en el comercio, incluso universalidades, pero no pueden serlo las herencias futuras.

Sujetos

a) Beneficiario. Puede ser una persona humana o jurídica, que puede existir o no al tiempo del otorgamiento del contrato; en este último caso deben constar los datos que permitan su individualización futura. Pueden ser beneficiarios el fiduciante, el fiduciario o el fideicomisario;

b) Fideicomisario. Es la persona a quien se transmite la propiedad al concluir el fideicomiso. Puede ser el fiduciante, el beneficiario, o una persona distinta de ellos. No puede ser fideicomisario el fiduciario;

c) Fiduciario. Puede ser cualquier persona humana o jurídica. El fiduciario puede ser beneficiario. En tal caso, debe evitar cualquier conflicto de intereses y obrar privilegiando los de los restantes sujetos intervinientes en el contrato.

Rendición de cuentas

Puede ser solicitada por el beneficiario, por el fiduciante o por el fideicomisario, en su caso, conforme a la ley y a las previsiones contractuales; deben ser rendidas con una periodicidad no mayor a un año.

No se puede dispensar al fiduciario de la obligación

de rendir cuentas, ni de la culpa o dolo en que puedan incurrir él o sus dependientes, ni de la prohibición de adquirir para sí los bienes fideicomitidos.

Cese del fiduciario

El fiduciario cesa por:

a) remoción judicial por incumplimiento de sus obligaciones o por hallarse imposibilitado material o jurídicamente para el desempeño de su función, a instancia del fiduciante; o a pedido del beneficiario o del fideicomisario, con citación del fiduciante;

b) incapacidad, inhabilitación y capacidad restringida judicialmente declaradas, y muerte, si es una persona humana;

c) disolución, si es una persona jurídica; esta causal no se aplica en casos de fusión o absorción;

d) quiebra o liquidación;

e) renuncia, si en el contrato se la autoriza expresamente, o en caso de causa grave o imposibilidad material o jurídica de desempeño de la función.

Sustitución del fiduciario

Frente a una causa de cese del fiduciario, lo reemplaza el sustituto indicado en el contrato o el designado de acuerdo al procedimiento previsto por él. Si no lo hay o no acepta, el juez debe designar al fiduciario a una de las entidades autorizadas (ver artículo 1690 del CCC).

En caso de muerte del fiduciario, los interesados pueden prescindir de la intervención judicial, otorgando los actos necesarios para la transferencia de bienes.

Sobre la prescripción adquisitiva y liberatoria

Carácter imperativo

Las normas relativas a la prescripción no pueden ser modificadas por convención.

Modificación de los plazos por ley posterior

Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Sin embargo, si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes que el nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene el de la ley anterior.

Suspensión por pedido de mediación

El curso de la prescripción se suspende desde la expedi-

ción por medio fehaciente de la comunicación de la fecha de la audiencia de mediación o desde su celebración, lo que ocurra primero.

El plazo de prescripción se reanuda a partir de los veinte días contados desde el momento en que el acta de cierre del procedimiento de mediación se encuentre a disposición de las partes.

Interrupción de la prescripción

El efecto de la interrupción de la prescripción es tener por no sucedido el lapso que la precede e iniciar un nuevo plazo.

Plazo genérico

El plazo de la prescripción es de cinco años, excepto que esté previsto uno diferente en la legislación local.

Plazo de prescripción de un año

Prescriben al año:

- a)** el reclamo por vicios redhibitorios;
- b)** las acciones posesorias;
- c)** el reclamo contra el constructor por responsabilidad por ruina total o parcial, sea por vicio de construcción, del suelo o de mala calidad de los materiales, siempre que se trate de obras destinadas a larga duración. El plazo se cuenta desde que se produjo la ruina.

Manual de procedimientos ante el CAPSF.

Resolución DSP-CAPSF 418

1º PARTE

INDICE TEMATICO

De los TRÁMITES: Del Profesional - De la Oficina Técnica

1. Acta de Paralización de Obra. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 208/03). Modelo en Anexo 1.
2. Anulación de Expedientes.
3. Atención de los Trámites Web. (Modelos Obra No Ejecutada-Anexo 2/ No Iniciada-Anexo 3).
4. Baja de matrícula por jubilación. (Origen Res. DSP-CAPSF N°417/09). Anexo 4.
5. Convenios de Aportes para Tareas Profesionales. (Origen Res.CAPSF N° 418/09). Anexo 5.
6. Determinación del usuario habilitado e ingreso al sistema.
7. Devolución de Aportes. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 387/08). Anexo 6.
8. Devolución de Expedientes. (Origen Res. DSP-CAPSF N°274/05). Recibo en Anexo 7.
9. Generación de Certificados.
10. Ingreso de Expediente. (Origen Res.DSP-CAPSF N°352/2007)
11. Ingreso de una nueva liquidación a un expediente existente.
12. Presentación de Legajo Mínimo (Origen Res.DSP-CAPSF N°461/2011)
13. Rescisión y/o Resolución de Dirección de Obra / Conducción Técnica. (Origen Res.DSP-CAPSF

N°391/08). Anexos 8 y 9.

14. Reseteo del CGP.

De la DETERMINACION DE APORTES

15. Actualización de los Aportes por Tareas Preliminares. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 324/06).
16. Aportes a la Caja de Previsión.
17. Aportes de Representante Técnico en Obras Públicas. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 474/11)
18. Aportes dentro de Tolerancia. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 102/96).
19. Aportes Diferenciales. (Origen Res.DSP-CAPSF N° 437/10).
20. Aportes Mínimos a exigir por parte del CAPSF.
21. Aportes por Honorarios de Obra Pública. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 335/06)
22. Aportes por Tareas de Conducción Técnica, cuando existe un profesional arquitecto que asume la Dirección de Obra. (Origen Res. DSP CAPSF N° 168/00)
23. Criterios para el Cálculo de los aportes. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 356/07) - Galerías. Ver Anexo 10. (Ex Res. DSP-CAPSF N° Res. 119-98)
24. Estado de los Expedientes.
25. Relevamiento de Obras ya Registradas y/o ubicadas en localidades que ingresan a Visación Colegial. (Origen Res.DSP-CAPSF N° 337/06).

De los TIPOS DE EXPEDIENTES

26. Expediente de Ampliación / Conforme a Obra / Cambio de Proyecto.
27. Expediente de Eximición de Aportes por Casos Especiales. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 258/04).
28. Expediente de Eximición de Aportes Vivienda Propia. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 309/06- Origen Res. DSP-CAPSF N° 483/12).
29. Expediente de Obra Especial. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 409/08 Mod p/Res. DSP-CAPSF N° 444/10)
30. Expediente de Proyecto Repetitivo.
31. Expediente de Resguardo Intelectual. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 399/08). Anexos 11 y 12.
32. Expediente de Tarea a Riesgo. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 442/10).
33. Expediente de Tareas en Servicios de Higiene y Seguridad en el Trabajo. (Origen Res. DSP - CAPSF N° 502 /12).
34. Expediente Relevamiento de Viviendas de Carácter Social. (Origen Res DSP-CAPSF N° 488/12).

2° PARTE

DESARROLLO TEMÁTICO

De los TRÁMITES: Del Profesional - De la Oficina Técnica.

01. Acta de Paralización de Obra. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 208/03). Modelo de Acta y Planilla de Avance de Obra en Anexo 1.

En todo expediente iniciado ante el Colegio, el comitente y el profesional puede disponer de la «Paralización de Obra», significando que:

1. Continúa la relación contractual entre ambas partes.
2. Se suspende la obligatoriedad de la habilitación anual profesional.
3. Se suspende la responsabilidad del profesional ante la autoridad municipal, mientras esté vigente el «Acta de Constancia de Paralización de Obra». Pasando a ser responsabilidad exclusiva del propietario/comitente la reanudación de las obras sin comunicar debidamente la suspensión del acta correspondiente.

Para efectivizarla, el profesional debe adjuntar al expediente el «Acta de Constancia de Paralización de Obra y suspensión de la ejecución de las tareas de Conducción o Dirección o Representación técnicas convenidas», según modelo anexo.

El Acta mencionada deberá contar con firma y sello de recepción de la autoridad municipal correspondiente para acreditar que ha sido notificada. El porcentaje de avance de obra declarado debe ser igual o inferior al aporte realizado.

02. Anulación de Expedientes.

Se anula un expediente cuando:

1. El mismo está duplicado.
2. Existió un error en la generación del mismo y el o los profesionales lo subsanaron. Ej.: Se generó un solo expediente de Obra Nueva y el mismo iba desdoblado en 2 porque diferentes profesionales arquitectos asumirían las distintas tareas.
3. Cuando se verifica que no se cumplieron las expectativas de trabajo. Ej.: El profesional ingresó el expediente y abonó los aportes en forma estimativa y no se concretó la encomienda de trabajo.

Preguntas frecuentes:

¿Puedo retomar un Expediente Anulado?

Sí. El visador primero debe cambiar el Estado a 5 = «En Revisión de OT». El profesional vuelve a cargar las liquidaciones y procede como cualquier expediente común.

03. Atención de los trámites web

Los profesionales utilizan la web para realizar comunicaciones, para solicitar anulación de liquidación, de expedientes, para solicitar Certificado de Definitivos, etc.

Cualquier solicitud generará en el sistema un Nro. De Trámite que el profesional sigue a través del Menú principal en «trámites» — «Consultar el estado de expedientes abiertos y trámites iniciados».

Los visadores, atienden estos trámites aceptando o no los mismos. Cuando es «No Aceptado», siempre se aclarará el motivo.

Diferentes casos:

Cuando ocurre cualquiera de estas situaciones especiales, el profesional debe comunicar debidamente los motivos, a través de la web.

a. «Anulación de Liquidación»: Para solicitarlo, primero se debe cargar la nueva liquidación y «firmarla» para reemplazar a la anterior. Se aguarda la respuesta de la Oficina Técnica y se continúa con el trámite ordinario del expediente.

b. «Anulación de Expediente»: Ver el punto 2.

c. «Corrección de Datos en el Expediente»: Para ello en el menú principal escoge la opción «Modificar expedientes técnicos». Pueden corregir nombre del propietario, dirección, nro de partida del inmobiliario, etc. Cuando es aceptado por la Oficina Técnica se imprimen todos los documentos o formularios que se necesitan.

d. «Rectificación de Liquidación»: Se utiliza en caso de sociedades o de renunciaciones a las tareas de dirección o conducción, solicitando se modifiquen los % de las tareas profesionales convenidas según la/s liquidación/es, para poder imprimir las boletas de aportes como corresponde. Se aguarda la respuesta de la Oficina Técnica y se imprimen las boletas de colegio y caja.

e. «Liquidación Definitiva»: Se solicita una vez abonados y acreditados la totalidad de los aportes. Luego de la respuesta de la «aceptación» de la Oficina Técnica se imprime el Certificado de Definitivos.

f. «Revisión de expedientes y documentos digitales»: Es posible solicitarlo cuando se han abonado y acreditado las boletas de aportes y se completó el ingreso de todos los documentos digitales que conforman el Legajo Mínimo.

g. «Anulación de Documento Digital»: Es utilizado por el profesional para cambiar un documento digital. Para dar curso a este trámite el profesional debe justificar sintética y claramente el pedido al momento de la solicitud. El visador puede aceptarlo o no, en el último caso también debe fundamentar las razones de la negativa. Recordar que los documentos anulados, transcurrido un tiempo prudencial, son eliminados definitivamente por el Sistema Gesto.

h. «Comunicación»: Se puede utilizar para:

- Informar cambios de profesional: Para ello debe adjuntar en «Documentos Digitales» la nota correspondiente.
- Agregar socios participantes: Se comunica el olvido de la participación de un socio. Para ello debe informar el Nombre de socio, matrícula y % de participación en la sociedad. (Si correspondiere deben adecuarse las liquidaciones). Este trámite tiene una demora adicional ya que no es resuelta en la oficina técnica, cuando se recibe la aceptación del mismo se procede de la forma acostumbrada.
- Avisar que abonaron las boletas.
- Cuando las boletas del CAPSF fueron depositadas y no se registran en el Gesto, y ha transcurrido más del plazo estipulado: En este caso particular el profesional debe escanear la bo-

leta del CAPSF y enviar un correo electrónico a contaduria@capsf.org.ar, para que la misma proceda a su acreditación. Con las boletas de la CAJA de PREVISION debe dirigirse a la misma, con la boleta abonada y realizar el trámite personalmente. Cuando verifica que las mismas fueron acreditadas solicita corrección del expediente.

- Solicitud de extensión del plazo de reclamo de aportes pendientes / Ampliación de Contrato: Debe aclarar el motivo de la misma. El plazo máximo de la prórroga es de 24 meses.
- Obra No Ejecutada: (Modelo de Nota en Anexo 2). El profesional debe adjuntar la nota en «Documentos Digitales». El CAPSF tiene la facultad de verificar el mismo.
- Obra No Iniciada: (Modelo de Nota en Anexo 3). El profesional debe adjuntar la nota en «Documentos Digitales». El CAPSF tiene la facultad de verificar el mismo.
- Acta de Paralización de Obra: Ver punto 1.
- Generación de Certificados: Ver punto 08.

i. Solicitud de «Cartel de Obra».

04. Baja de Matrícula por Jubilación. (Origen Res. DSP-CAPSF No 417/09). Modelo de nota en Anexo 4.

El profesional solicita por nota, firmada la baja de su matrícula, para gozar del beneficio jubilatorio, especificando claramente la fecha a partir de la cual se efectivizará la misma. En el caso de poseer una matrícula interprovincial MIB o MIC, deberá declararlo en la misma nota.

05. Convenios de Aportes para Tareas Profesionales. (Origen Res. DSP-CAPSF N°418/09). Anexo 5.

Cuando un profesional desea abonar en cuotas los aportes por las tareas profesionales convenidas, debe formalizar un Convenio de pago de Aporte por Honorarios.

Se deben tener en cuenta los siguientes parámetros:

- El convenio podrá pactarse hasta en seis (6) cuotas mensuales, iguales y consecutivas, no pudiendo ser cada una de ellas inferior al 10% del Número Base vigente, mediante cheques de pagos diferido. Los montos residuales que no alcanzaren a esa cantidad, serán incorporados a la primera cuota.
- La tasa de interés a tener en cuenta para liquidar un convenio de pago será la misma que se aplique para los préstamos que otorga el Colegio por intermedio del Fondo de Asistencia.
- Se cobrará un 2% de la suma total del convenio en concepto de gastos administrativos el cual también será incorporado en la primera cuota.
- Los cheques deberán ser emitidos a nombre del «Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Santa Fe NO A LA ORDEN» si pertenecen al Arquitecto. Si son del comitente, deberán ser emitidos a nombre del profesional y endosados por éste.
- Tomando el profesional conocimiento de esta modalidad, debe convenir el aporte al CAPSF por el 5%. El Visador Técnico imprimirá la boleta correspondiente y confeccionará la planilla de cálculo de cuotas. Entrega ambos comprobantes al profesional para que se dirija a la Tesorería Distrital para proceder a la confección del Convenio respectivo y proceda a la recepción de los cheques correspondientes.

Al momento de acreditarse el 1° cheque, la Contaduría Provincial procederá a cancelar los aportes del CAPSF por las tareas liquidadas.

Convenios de la Caja de Previsión:

Respecto a éstos, el profesional debe solicitar los mismos en las respectivas sedes, portando la boleta impresa del expediente. Una vez formalizado, para la acreditación de los aportes, el profesional debe adjuntar al Expediente, como «Documento Digital» el comprobante del mismo y solicitar su revisión.

06. Determinación del usuario habilitado e ingreso al sistema

Los profesionales pueden acceder por 2 caminos:

1. www.capsf.org.ar ———
Trámites on line ———
Expedientes Técnicos
2. www.gesto.org.ar/capsf

Hecho esto, el sistema les solicita el Nro. De Documento (sin puntos intermedios) y el CGP (Código de Gestión Personal). Aquel profesional que tuviera matrícula anterior a setiembre de 2007 y no hubiere ingresado nunca al sistema debe hacerlo con el número de matrícula sin los ceros (Ej.: 02312 - CGP: 2312) (El procedimiento se encuentra en el Instructivo para Matriculados en la página web del capsf - Ejercicio Profesional - Descarga de Documentación).

Si tiene varios expedientes abiertos, debe realizar los aportes cerrando los mismos, antes de la solicitud de la baja, o rescindir, o resolver la encomienda a favor de otro profesional.

Convenio de Pago en cuotas para TODAS las TAREAS PROFESIONALES.

07. Devolución de Aportes. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 387/08). Anexo 6

Requisitos:

- 1) Importe mínimo para acceder a solicitar el reintegro: 5% del Nro. Base vigente al momento de la solicitud,
- 2) Gastos administrativos. 10% del total a reintegrar.
- 3) No registrar deudas con el Colegio ni sanciones disciplinarias: Este control corresponde a la Tesorería Distrital.

Procedimiento:

El profesional adjunta como documento digital la solicitud de reintegro que se encuentra en el anexo 6 para los aportes de CAPSF. Si además desea la devolución de los de la CAJA debe confeccionar una nota, dirigida al Pte. Del Colegio de Arquitectos de Distrito, la adjunta y solicita el trámite de revisión.

Una vez aprobada la misma, la Tesorería de Distrito entregará un cheque al profesional o uno para cada uno de los socios participantes de la sociedad.

Respecto al cobro de la devolución de los aportes de la Caja, el profesional debe preguntar por él en dicha institución.

08. Devolución de Expedientes. (Origen Res. DSP-CAPSF N°274/05)

Se autoriza a los Colegios de Distrito a entregar a los profesionales titulares, bajo recibo de conformidad, los expedientes que se encuentran cerrados administrativamente en la institución y que posean más de 10 años de antigüedad.

Para ello, el profesional puede solicitar, mediante trá-

mite web, retirar un expediente de su autoría.

Casos Particulares / Preguntas Frecuentes:

¿Se puede entregar información a cualquier persona que manifieste interés por un expediente?

Las Oficinas Técnicas únicamente pueden facilitar las actuaciones que se tramitan ante el Colegio al/los profesionales habilitados que figuran en el expediente, o a los que eventualmente hayan sido debidamente designados con posterioridad. En caso que el expediente sea requerido por autoridad judicial, es indispensable que medie oficio judicial en el que consten los autos, el tribunal requirente y la información solicitada.

Frente a cualquier duda el Colegio de Distrito correrá vista al Asesor Jurídico del CAPSF para que en el plazo de 48 horas se pronuncie sobre la factibilidad de la consulta por parte de aquellos requirentes que no sean profesionales titulares del expediente.

09. Generación de Certificados

Los aportes de CAPSF y CAJA se acreditan en un plazo máximo de 48hs., cuando se escoja la modalidad de pago en efectivo, en caso de utilizar pagos link el mismo se extiende a 72 hs aproximadamente.

El Sistema Gesto permite la generación del Certificado de Aportes Preliminares cuando el mismo registra la acreditación de un aporte.

Situaciones Especiales / Preguntas Frecuentes:

1. El profesional manifiesta haber abonado todo y en el Certificado, los aportes convenidos no reflejan el % abonado: Sólo se acreditó una de las boletas.
2. El profesional manifiesta que abonará los apor-

tes de Dirección o Conducción Técnica, al finalizar la obra: El visador debe exigirle la presentación del legajo digital, si es que corresponde, y genera el Certificado de Aportes Preliminares para que el profesional pueda «Re-imprimir Certificado» para presentar en la repartición estatal correspondiente.

3. El profesional manifiesta que depositó las boletas, pero el Certificado no refleja ninguna tarea: Puede ocurrir que en «Tipo de Expediente» se haya escogido: Resguardo Intelectual, Tarea a Riesgo, Conforme a Obra, Conforme a Arancel. Esto se puede verificar en «Modificar expedientes». Estos tipos de expedientes emiten certificados especiales.

10. Ingreso de Expedientes. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 352/2007)

Consultar el Instructivo para matriculados en www.capsf.org.ar - Ejercicio Profesional - Descarga de Documentación - Instructivo para matriculados.

11. Ingreso de una nueva liquidación a un expediente existente.

Es necesario cuando:

- Existe un error en la selección de la categoría, de los metros cuadrados liquidados, de las tareas convenidas, etc.
- Existe una resolución o rescisión de Dirección o Conducción Técnica.
- Olvidó convenir alguna tarea o categoría diferente a las liquidadas. (Ej.: Regularización, Demolición, etc.).

Para ello el profesional, a través del «Simulador del Cálculo de Aportes», carga todas las liquidaciones necesarias, las ingresa, y opta por «Continuar y anexar a un expediente existente» del «Resumen de liquidaciones temporales». Luego las firma, así el visador puede continuar con la corrección.

Pregunta Frecuente:

¿Qué ocurre si no puede ingresarla?

Para poder hacerlo debe:

1. Estar habilitado en su matrícula y en la operatoria del sistema. Si desea conocer por qué razón está inhabilitado puede «Consultar expedientes abiertos y trámites iniciados».
2. Que el expediente esté cerrado con «Liquidación Definitiva» o «Liquidación Completa», para poder modificarlo se debe comunicar con la Oficina Técnica telefónicamente o a través de la gestión de trámites web.

12. Presentación en el CAPSF / Legajo Mínimo. (Origen Res.DSP-CAPSF N° 356/07 y N° 461/11)

El profesional tiene 30 días a contar desde la fecha de ingreso del expediente para presentarlo en el CAPSF.

El Legajo Digital DEBE estar COMPLETO. El mismo se compone de:

- Un archivo digital en formato pdf del plano de Arquitectura y de Estructura (si corresponde), consignando en la carátula del plano el nombre del/los profesional/es en cada uno de los roles y/o tareas que los mismos asuman. En dichos planos, deben constar todos los datos necesarios para la

interpretación de la obra y determinación de la tarea realizada, pudiendo admitirse el formato que establezcan las comunas y municipalidades.

- Un archivo digital en formato pdf del croquis de superficie, con cotas legibles, aclaraciones pertinentes y balance de superficies. (El mismo puede encontrarse dentro del mismo archivo de arquitectura).

- Un archivo digital en formato pdf del último plano presentado ante Municipalidad y con Final de Obra y/o Antecedente, en caso que corresponda.

- Un archivo digital en formato pdf de la boleta del Impuesto Inmobiliario del terreno (API) para corroborar la exactitud del dato en el ingreso del expediente por parte del profesional. Ingresar todos los números seguidos que componen la partida sin guiones, espacios, etc. En caso de poseer más de una, las distintas partidas serán divididas por «una coma» (,).

Ejemplo: 1708010861000014, 170810861000019.

- Un archivo digital en formato pdf del Cómputo y Presupuesto, en caso que corresponda, firmado por el profesional. Respecto a este punto, el CAPSF adopta como referencia válida para los valores del cómputo la revista CIFRAS, de la Cámara Argentina de la Construcción. Esto es válido para todas las obras, excepto: SILOS y OBRAS ESPECIALES.

13. Rescisión y/o Resolución de Dirección de Obra /Conducción Técnica. (Origen Res. DSP- CAPSF N°391/08). Anexos 7 y 8.

1. Disponer que cuando un Arquitecto «Rescinda» la encomienda de Dirección de Obra y/o Conduc-

ción Técnica, presente el formulario adjunto que se incorpora como Anexo 8, el pago de los Aportes por Honorarios correspondientes al avance de obra y adjunte la misma como documento digital al expediente.

2. Disponer que cuando un Arquitecto «Resuelva» la encomienda de Dirección de Obra y/o Conducción Técnica, por decisión unilateral de una de las partes acompañe el formulario adjunto como anexo 9, juntamente con fotos que demuestren el avance de la obra y fotocopia de una Carta Documento enviada entre las partes. Además debe adjuntarlo al Expediente como documento digital y realizar el pago de los Aportes por Honorarios por el avance de obra correspondiente.

En caso de haber convenido y liquidado los aportes del CAPSF al 4%, debe reingresar la liquidación correspondiente con el avance de obra declarado y corresponde adoptar el aporte al CAPSF del 5%.

El profesional, para su resguardo, puede adjuntar una planilla con el avance de la obra.

La presentación que el profesional realiza ante el CAPSF, es a los efectos de formalizar la recepción con fecha y firma del empleado actuante, para luego proseguir con la presentación ante el Municipio o Comuna respectivo.

En ambos casos, los profesionales deberán adjuntar como documento digital el comprobante de comunicación ante la Comuna o el Municipio.

Estos expedientes serán colocados en «Estado 4= Liq. Completa».

Corresponderá «Estado 9 = Liq. Definitiva», cuando se acredite que todas las tareas y roles profesionales obligatorios hayan sido convenidos y abonados, si se trata

de profesionales de nuestro Colegio. En el caso que los profesionales pertenezcan a otros Colegios solo verificaremos que las tareas hayan sido convenidas, para ello se deberá adjuntar plano sellado por otro Colegio o certificado de aportes o liquidaciones selladas, etc.

14. Reseteo del Código de Gestión Personal (CGP)

En el caso que un profesional olvide su CGP debe llamar al teléfono 0800-888-0650. El personal que atiende el llamado, luego de comprobar matrícula, nombre completo y documento de identidad procederá a «Resetear el CGP» y todo comienza de nuevo.

De la DETERMINACIÓN DE APORTES

15. Actualización de los Aportes por Tareas Preliminares. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 324/06).

Dado que a partir del 1° de Abril de 2006 se aprobó la aplicación del índice de re determinación al número base, se estableció que todos los expedientes ingresados en el CAPSF, que no se saldarán antes del 31 de Diciembre de 2006 con el índice «386, 40», se le aplicaría el índice de re determinación del número base vigente, actualizado automáticamente por el Sistema Gesto.

En el caso de los expedientes anteriores a Septiembre de 2007 y que no tengan liquidaciones ingresadas en el Sistema Gesto, el profesional deberá incorporar las mismas por la totalidad de las tareas convenidas originalmente y el total de las categorías, actualizando también los montos de obra en el caso de las categorías por cómputo y presupuesto. Una vez firmadas, comunica la operación por medio de gestión de trámites web. La Oficina Técnica atiende el trámite e indica como proceder.

16. Aportes a la Caja de Previsión: Los mismos varían según las Circunscripciones.

- 17% es la retención fijada por la 1° Circunscripción.
- 18% es la retención fijada por la 2° Circunscripción. Esta Caja le da la posibilidad a su afiliado, adherido a la Obra Social, de optar por un aporte asistencial mayor (10% máximo). Se debe instruir claramente al profesional para que cuando elija realizar una retención superior al mínimo exigido lo opte en todas las liquidaciones. El no cumplimiento de lo último no es motivo de la observación del expediente.

17. Aportes de Representante Técnico en Obras Públicas. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 474/11)

Son los trabajos profesionales realizados por los Representantes Técnicos, intervinientes en Obras Públicas licitadas, administradas, concesionadas, o de algún modo contratadas en su ejecución, por el Estado Provincial, Municipal y/o Comunal.

Se establece que el monto de los Aportes por Honorarios, correspondientes a la Representación Técnica, se igualen a los aportados por el Conductor Técnico definida en la Ex Resolución DSP CAPSF No 168/00. Éstos se fijan en un 30% de los porcentuales establecidos en su conjunto por detalles de construcción, dirección de obra y liquidación que tiene determinado el Art. 13, Inc e) de la Ley N°2429 y su modificatoria (Decreto N°4156/52 - Art. 58). En síntesis el aporte es del 12% del Honorario Básico.

18. Aportes dentro de Tolerancia. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 102/96).

Se definen los siguientes porcentajes de tolerancia:

En caso de existir diferencia entre la presentación del

o los profesionales y la revisión efectuada por la Oficina Técnica del Colegio, esta diferencia será motivo de recálculo de aportes cuando exceda:

- El dos por ciento (2%), en obras de hasta mil metros cuadrados (1.000 m2).
- El uno y medio por ciento (1, 5%), en obras de mil metros cuadrados (1.000 m2) hasta diez mil metros cuadrados (10.000 m2).
- El uno por ciento (1%), en obras de más de diez mil metros cuadrados (10.000 m2).
- No se aplica para Obras Especiales.

El aporte a aplicar en cada expediente es determinado por la localización de la obra.

En caso que la diferencia contemplada anteriormente, influye en la determinación de la Categoría de la Obra, se considerará la categoría inmediata inferior para la determinación del Monto de Obra Presuntivo y el Cálculo de Aportes.

19. Aportes Diferenciales: (Origen Res. DSP - CAPSF No 437/10)

• Aporte del 4%

- Es OBLIGATORIO cuando en una Obra Nueva, con el total de las tareas convenidas, el aporte total sea inferior a 2 1/2 veces al importe del Nro. Base vigente.
- Es OPTATIVO cuando en Obra Nueva, con el total de las tareas convenidas, supere las 2 1/2 veces al importe del Nro. Base vigente. El profesional puede optar, si desea abonar de contado, adelantando los aportes de Dirección ó Conducción Técnica.

3. Excepción: Sólo cuando existen 2 ó más profesionales intervinientes arquitectos con expedientes desdoblados, del mismo comitente y expresan la voluntad de abonar los aportes de contado. (Ej.: Arq. A: que conviene Proyecto y Trámites - Arq. B: que conviene Dirección de Obra, Administración y Trámites. Ambos expedientes pueden elegir 4%).

• Aporte del 5%

- Es OBLIGATORIO cuando se convienen tareas de Regularización, Demolición, sólo Proyecto y Trámites, sólo Dirección o Conducción y Trámites, Informes, Representación Técnica, etc.
- Cuando el profesional decide abonar en ETAPAS una Obra Nueva.

• Aporte del 7%

Cuando la obra es intimada por la Caja de Previsión o el CAPSF, no pudiendo ser hasta el momento comprobable en forma fehaciente las intimaciones de la Caja.

20. Aportes Mínimos a exigir por parte del CAPSF.

Honorario Mínimo: Toda tarea convenida no puede estar por debajo del Honorario Mínimo.

Si por razones de elección del profesional al momento de ingresar el expediente no aplica el mismo es obligación de las Oficinas Técnicas solicitar la diferencia de aportes.

21. Aportes por Honorarios de Obra Pública. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 335/06).

Aquellos profesionales que trabajen en relación de dependencia en la función pública, que formen parte de la

planta permanente y que revistan la condición de Profesional Dependiente o Habilitado en el CAPSF, serán eximidos de realizar los Aportes de Honorarios Profesionales al CAPSF.

No están incluidos dentro de esta resolución aquellos profesionales contratados, eventuales, transitorios o similares.

Por lo expuesto, los expedientes que encuadren en lo dispuesto deberán:

- Ingresar como documento, una nota en hoja membretada de la repartición pública a la que pertenece el profesional firmante en representación del Estado, con firma y sello del superior del área.
- El Visador Técnico, debe controlar que el profesional que firma los planos en esta condición, debe tener la matrícula en la condición de PD (Profesional Dependiente) o PH (Profesional Habilitado). De no poseerla, debe ser reclamado al empleador. Los Visadores comunicarán a las autoridades de distrito para que realicen los reclamos correspondientes, mientras tanto el expediente estará en la condición de «Observado» hasta que no complete estos requisitos.

22. Aportes por Tareas de Conducción Técnica, cuando existe un profesional arquitecto que asume la Dirección de Obra. (Origen Res. DSP CAPSF N° 168/00).

Cuando un comitente encarga a un profesional el proyecto y la dirección de obra y a otro la conducción técnica de la obra, esta resolución establece que el profesional que asume esta última aportará el 30% del 40% de las tareas correspondientes a la Dirección de Obra. (Porcentaje efectivo a abonar de aportes 12%).

En el caso de encuadrar en esta resolución no se deben imprimir las boletas hasta que el visador técnico no la autorización, previa solicitud de la Modificación de Saldos correspondiente.

23. Criterios para el Cálculo de los aportes. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 356/07) - Galerías. (Ex Res. DSP-CAPSF N° 119/98) Viviendas Colectivas. Cocheras, Viviendas Unifamiliares, Entrepisos o Plantas bajo superficie declarada y aportada, Demolición sin registrar plano anterior. Ver Anexo 9.

Galerías:

1. Pueden despreciarse aquellas que tienen una profundidad igual o menor a 1 metro. (= o < 1mt.).
2. Se liquidarán al 50% cuando:
 - En un local el lado mayor está abierto, no importando la profundidad
 - En cochera pasante, cuando la suma del frente anterior más el posterior, es mayor o igual a la profundidad. (fa + fp es > ó = al largo).
3. Se liquidarán como dependencias cuando no cumplan con las condiciones enunciadas en el inc. 2.

Viviendas Colectivas:

Se consideran como tal, cuando existan en un mismo terreno más de 2 viviendas con usos comunes. Ejemplos: Palier de ingreso / Patio / Terraza.

Excepción: Viviendas de pasillo o con pasillo en condominio; se admite como Vivienda unifamiliar o individual cuando el profesional realiza la intervención en una de las unidades.

Cocheras:

En cocheras se puede hacer la discriminación de las superficies en Cubiertas (Dependencias) y Semicubiertas (Galerías).

Viviendas Unifamiliares:

Se admitirá la discriminación en diferentes usos, como por ejemplo local, depósito o taller. Los casos de quinchos y cocheras serán considerados para la determinación de la categoría de la vivienda.

Entrepisos o Plantas bajo superficie declarada y aportada:

Se admitirá que la misma sea declarada por superficie en la categoría que corresponda. Si algún profesional opta por convenir la misma por cómputo y presupuesto, se dará curso al mismo siempre y cuando dicho monto no sea inferior a lo correspondiente por categoría. Ejemplo: un depósito declarado al cual se le incorpora un entrespaso como tal: se admitirá liquidarlo como 1° categoría por m2.

Esto se aplica siempre y cuando se trate de 2 profesionales arquitectos.

Demolición sin registrar plano anterior:

Cuando a solicitud municipal los profesionales deban registrar o declarar la demolición de superficie que no tiene antecedentes, deberán convenirla y liquidarla, realizando el plano correspondiente, adjuntando como antecedente una copia del impuesto comunal pues en él se consignan los metros cuadrados tributados.

24. Estados de los Expedientes.

A partir del surgimiento del Sistema Gesto, como programa oficial del CAPSF, se abrió una gama de posibili-

dades más amplia para la clasificación del Estado de los Expedientes, y se agregó el Estado 9= «Liquidación Definitiva» (de hecho la gran mayoría se venían utilizando,

pero no con el mismo criterio en todo el territorio de la provincia). A continuación se explicitan los mismos y las restricciones que poseen cada uno.

ESTADO	DENOMINACION	DESCRIPCION	RESTRICCION
0	Ingresado	Es automático- Lo da el sistema al momento de cargar todos los datos y otorgar un N° de Expediente - Significa que aún no ha presentado el Legajo Mínimo al CAPSF.	A los 30 días de la fecha de ingreso.
1	Recibido	Es manual - Cuando el profesional Presenta el Legajo Mínimo ó cuando se soluciona una «Observación» - Significa pendiente de corrección.	No posee.
2 (*)	Observado (*)	Es manual - Significa que debe realizar alguna corrección y/o aclaración.	A los 60 días de la fecha de ingreso.
3	Liq. Parcial	Es manual - Significa que tiene saldo pendiente. Emite Certificado Preliminar	A los 730 días (2 años) de la fecha de ingreso
4	Liq. Completa	Es manual - Significa que NO tiene saldo pendiente, pero debe documentación o la tarea convenida no permite «Liq. Definitiva». Emite Certificado Preliminar	No posee.
5	En Revisión OT	Es manual - Se utiliza cuando se necesita colocar un expediente en estado transitorio. Ej.: Un observado que inhabilita y se lo pasa a este estado. Emite Certificado Preliminar	Plazo de 30 días desde la fecha de cambio del Visador.

ESTADO	DENOMINACION	DESCRIPCION	RESTRICCION
6	Anulado	Es automático y manual - Cuando no presentó el Legajo en tiempo y forma; ó fue repetido.	Se efectiviza a los 30 días de la fecha de ingreso.
7	Paralización de Obra	Es manual - Cuando el profesional se acoge a la Res. No 208/03.	No posee.
8	Faltante	Es manual - Significa que es un expediente que no se encuentra físicamente en el CAPSF.	No posee.
9	Liq. Definitiva	Es manual - Significa que NO tiene saldo pendiente en CAPSF y se manifiesta que la obra tiene todos sus roles profesionales cubiertos. (DO-CT- Calculista, etc). Emite Certificado Definitivo. Ver punto 26.	No posee.

(*) Para modificar el «Estado 2= Observado», se debe solicitar la autorización de la Coordinación Técnica Provincial, especificando las razones de dicha excepción, a través de correo electrónico y se establece 24hs como plazo máximo. El profesional debe solicitar el cambio a través de Trámite Web - «Comunicación».

25. Relevamiento de Obras ya Registradas y/o ubicadas en localidades que ingresan a Visación Colegial. (Origen Res.DSP-CAPSF N° 337/06).

Se adopta la planilla de Cálculo de aportes por Honorarios de Demolición para los siguientes casos:

1. En localidades que ingresen, a través del Convenio de Visación Colegial, suscripto con el CAPSF, por el plazo de 1 año, con excepción de las plantas industriales y/o acopio de de cereales. El modelo de Convenio es el Anexo 10 de este manual.

2. Para el caso de los expedientes presentados en las respectivas Municipalidades y/o Comunas y que se encuentren extraviados en las mismas. Para justificar estas superficies estas instituciones

deberán otorgar una certificación municipal donde consignen los metros cuadrados declarados en el expediente extraviado, el Nro. De Permiso de Edificación, el año y los datos catastrales correspondientes.

Estos expedientes no deben tener reclamo de la Caja de Previsión, debiendo ingresarse los mismos como expediente de Regularización.

De los TIPOS DE EXPEDIENTES:

26. Expediente de Ampliación / Conforme a Obra / Cambio de Proyecto.

Ampliación: Se define como expediente de Ampliación a todo aquel expediente que es continuación de otro y que tiene diferencia de superficie en más respecto al anterior. Puede ser del mismo profesional o no. Es obligación estar referenciado al/los anteriores. Corresponde liquidar todas las tareas a ejecutar por el matriculado por la diferencia de superficie. Modificación de Obra en Ejecución / Conforme a Obra: Se define así a los cambios de proyecto que se producen respecto al plano anterior presentado, bajo la misma superficie cubierta y por el mismo profesional. Es obligación estar referenciado al/los anteriores. Corresponde liquidar la tarea de Proyecto en 5° Categoría de Arquitectura (Cómputo y Presupuesto) y el % de aporte de CAPSF a convenir es el del 5%. Se podrá admitir como referente el Monto de Obra resultante de la superficie modificada afectada por el índice.

En caso de reformas significativas se solicitará la liquidación del 50% de la superficie del nuevo proyecto. Se define como «reformas significativas» a los cambios que sin representar un cambio de uso, proponen una dis-

posición interior muy diferente a la original, lo que presupone una nueva tarea profesional ponderable.

Cambio de Proyecto: Se define como cambio de proyecto a los casos donde el/los profesionales ejecutarán un proyecto diferente al convenido o casos similares. Para éstos se aplicará el artículo de la Ley Pcial. No 4114 «Ing. Ramón Araya» - art.51 inc.B) que se transcribe a continuación:

«Art. 51 - Inc. B) Si a pedido del comitente se hubieran, preparado varios proyectos, para una sola obra, el honorario por el proyecto adoptado se establecerá de acuerdo con el cuadro respectivo, y el honorario por cada uno de los restantes se cobrará aplicando sólo el 50% de lo establecido en el cuadro correspondiente.

Los Visadores de las Oficinas Técnicas de los Distritos, no pueden realizar esta modificación.

Todo aquel expediente que no se encuadre dentro de estos 2 casos particulares debe ingresarse como expediente de Regularización.

Si la obra no se ejecutara, a los fines de la estimación de los honorarios, se tendrá como adoptado el proyecto de mayor costo y se procederá como queda dicho anteriormente.»

27. Expediente de Eximición de Aportes por Casos Especiales. (Origen Res. DSP-CAPSF No 258/04).

El CAPSF autoriza la Exención de Aportes por Honorarios solo a «casos especiales», considerando que los mismos corresponden a trabajos profesionales de anteproyecto, proyecto, conducción técnica, dirección de obra y/o administración en los cuales:

a) Sus comitentes sean el Estado Nacional, Provincial, Municipal, Comunal en zonas de catástro-

fes o en situaciones de emergencia;

b) Sus comitentes sean Fundaciones Civiles o entes privados, que no persigan fines de lucro, y que tengan como finalidad un objeto social que deberá ser explícito por la entidad y a satisfacción del DSP.

c) Que los terrenos sobre los que se ejecuten los trabajos profesionales y las obras sean donados a los comitentes.

d) Que las obras se realicen con técnicas constructivas tradicionales, que no requieran mano de obra con alto grado de especialización.

e) Que los profesionales actuantes acrediten la donación de sus honorarios como colaboración.

Documentación a presentar por el profesional:

- Declaración Jurada del profesional actuante donde exponga que no cobró Honorarios profesionales por su labor.
- Declaración Jurada del comitente declarando que no ha pagado Honorarios, cuya firma esté certificada por autoridad competente.
- Resolución o Decreto de las autoridades Municipales o Comunes refrendada y aprobada por el Órgano Legislativo donde se determine la exención de pago de obligaciones en concepto de Permiso de Obra y/o otros tributos por parte de dichos Órganos Gubernamentales.
- Resolución que determine que la obra es de interés Municipal o Comunal, emitida por la autoridad competente.
- Adjuntar la documentación descripta en los Inc. a), b) y c) precedentes.
- Planos de Arquitectura y la correspondiente liquidación de Aportes por Honorarios.

28. Expediente de Eximición de Aportes. (Origen DSP-CAPSF N° 309/06, Origen Res. DSP- CAPSF N° 483/12)

El CAPSF, mediante previa justificación del dominio propio y/o de la relación parental, a través de la documentación fehaciente extenderá certificado de exención de los aportes por la tarea profesional ejecutada, en los siguientes casos:

1. Cuando los profesionales ejecuten trabajos con destino a la construcción, ampliación y/o refacción de la vivienda familiar y/o semipermanente y/o del estudio de arquitectura propio. Documentación fehaciente: Debe adjuntar como documento digital la escritura de la propiedad a su nombre.
2. Cuando los profesionales ejecuten trabajos con destinos a la construcción, ampliación y/o refacción de la vivienda de sus padres. Documentación fehaciente: Debe adjuntar como documento digital la escritura de la propiedad a nombre de sus padres y fotocopia del acta de nacimiento o de la libreta de casamiento que pruebe la relación parental.

En un mismo expediente puede existir Ampliación y Conforme a Obra.

3. Cuando los profesionales ejecuten trabajos con destinos a la construcción, ampliación y/o refacción de la vivienda de sus hijos. Documentación fehaciente: Debe adjuntar como documento digital la escritura de la propiedad a nombre de su hijo/a y fotocopia del acta de nacimiento o de la libreta de casamiento que pruebe la relación parental.

Puede solicitar una por cada hijo.

4. Cuando los profesionales ejecuten trabajos con destinos a la construcción, ampliación y/o refacción de la vivienda de su cónyuge o de su concubina. Documentación fehaciente: Debe adjuntar como documento digital la escritura de la propiedad a nombre de su cónyuge o de su concubina. Se puede acreditar el vínculo mediante declaración jurada del matriculado suscripta conjuntamente con su concubino, o partida de nacimiento de hijos nacidos de la unión de hecho.

Procedimiento:

1. El profesional ingresará el expediente en el Sistema Gesto, como rutina. Firma la/s liquidaciones y no imprime las boletas de aportes.
2. El profesional adjuntará la documentación fehaciente, según corresponda a su pedido.
3. El profesional solicitará, mediante trámite web la «Revisión del Expediente», aclarando qué tipo de eximición desea.
4. El visador técnico emite el «Certificado de Aportes» correspondiente.
5. El visador técnico, en Novedades, en el Estado del Expediente, o en la atención del Trámite web informa al profesional que está en condiciones de ir a «Re-Imprimir Certificado» y emitir el mismo.

29. Expediente de Obra Especial. (Origen Res. DSP-CAPSF N° 409/08, Mod por Res. DSP- CAPSF No 444/10).

Son Obras Especiales, aquellas encomiendas que delaten una atípica configuración arquitectónica por su implantación y volumen, que exijan una especialización determinada y/o con características edilicias que la transformen en íconos o constituyan relevantes referencias

en el hábitat humano.

Se considerarán también «obras especiales», aquellos trabajos relacionados con el concepto de «plusvalía urbana», o es decir, aquellos en los cuales se evidencian la inversión de infraestructura, servicios y elementos urbanos ejecutados por el conjunto de la sociedad sobre el área de implantación, que a su vez valorizan el emprendimiento de referencia.

Toda encomienda profesional que proyecte o ejecute obras que se encuentren alcanzadas por lo relatado precedentemente y hayan sido definidas por el Colegio de Distrito como «Obras especiales», en su cuantificación se adoptará el cálculo por superficie total de dependencias y galerías, por el Índice Relativo de «Obras Especiales», sin poder discriminarlas según sus diferentes usos.

Las encomiendas que se definan por el Colegio de Distrito como «Obras especiales» serán notificadas de dicho carácter al responsable de la tarea profesional, a la Oficina Técnica correspondiente y al DSP.

Se dispone que el matriculado podrá acogerse a la eximición por una sola vez.

Si la escritura del inmueble es compartida o tiene usufructo o cualquier otra afectación, antes de tomar la decisión de no dar curso a la excepción consultar con el Asesor Legal

Procedimiento:

- El Visador Técnico toma conocimiento a través de una consulta o por medio de la revisión del expediente.
- Si lo considera necesario, eleva el caso a la Comisión Directiva del Distrito para que la misma defina si corresponde tomar el expediente como «Obra Especial».
- Cuando ocurre, se debe informar en «Observa-

ciones», la decisión de la Comisión e invitar al profesional a que adecúe la/s liquidaciones, según el índice de «Obra Especial». Si no existe expediente técnico se debe realizar la comunicación vía correo electrónico o vía nota formal, e instruir al matriculado.

• A continuación tiene el tratamiento de cualquier expediente común. (Ver punto 26 - Corrección de Expedientes).

30. Expediente de Proyecto Repetitivo.

1. Se considera Proyecto repetitivo cuando la obra es replicada por el profesional por encargo del mismo comitente, ejecutándola en otro predio de su propiedad.

2. También considera Proyecto repetitivo cuando la obra se reproduce en forma espejada, o con ligeras variantes que no implique modificaciones en los planos de construcción, estructura e instalaciones, ejecutándola en otro predio de su propiedad. (Ex - CI Res. 833/59).

Los aportes se aplican del siguiente modo:

1° Proyecto liquidado al 100% y la Dirección o Conducción al 100%.

2° Proyecto replicado al 50% y la Dirección o Conducción al 100%.

31. Resguardo Intelectual. (Origen Res. DSP-CAPSF N°399/08).

En el «Registro de Propiedad Intelectual», creado por el CAPSF, el matriculado habilitado puede inscribir/ registrar los trabajos realizados en el ámbito de su incumbencia profesional.

El Colegio de Distrito habilitará un Libro Especial foliado, donde, en el Acta de Inicio deberá constar la fecha y cantidad de folios que contenga.

Los trabajos registrados se mantendrán archivados en Secretaría de Distrito por el término de diez (10) años, pudiendo el CAPSF (luego de transcurrido dicho plazo), proceder a su destrucción si no se ha renovado el registro antes de su caducidad.

Procedimiento:

De los Profesionales:

1. El autor o los autores matriculados habilitados que pretendan la protección de sus derechos intelectuales, individualizará/n la documentación que se presente, ante los Colegios de Distrito. Para ello ingresarán en el link

>>> Ingresar nuevos expedientes para el Registro de Propiedad Intelectual completando todos los datos que el Sistema requiera, especialmente el número de partida del impuesto inmobiliario.

2. Abonarán un arancel equivalente al 25% del monto de la habilitación anual, para lo cual el profesional genera e imprime la boleta, la abona por los medios de pago habilitados.

3. Acreditado dicho pago. El profesional deberá presentar dos (2) copias de la documentación gráfica y/o escrita, con su firma y sello en todas sus hojas. Este trámite es exclusivamente personal.

No serán admitidos como tales cuando la repetición sea de elementos dentro de la misma obra. Ej.: Plantas, pabellones, alas o naves, locales, etc.).

32. Expediente de Tareas en Servicios de Higiene y Seguridad en el Trabajo. (Origen Res. DSP - CAPSF N° 502 /12).

Se desarrollará este punto cuando esté incorporado en el Sistema Gesto.

33. Expediente de Relevamiento de Viviendas de Carácter Social. (Origen Res. DSP-CAPSF No 488/12)

Requisitos de la presentación:

• Ser tipificado por la Comuna o Municipio como beneficiario de poder acogerse a esta resolución. (Ej.: Vivienda única, persona de bajos recursos, algún tipo de discapacidad, etc).

• Presentación de fotos.

• Que la misma no exceda los 220m².

• Designación en «Modificar Expediente» del Tipo «Vivienda Social»

• Que corresponda la categoría 3o - «Vivienda Social».

• Boleta del Impuesto Inmobiliario.

• Plano de Relevamiento de acuerdo a los requerimientos municipales.

• Croquis de superficie.

34. Expediente de Tarea a Riesgo. (Origen Res. DSP-CAPSF N°442/10).

1. Establecer la modalidad «TAREA A RIESGO», y autorizar en consecuencia la presentación de tareas profesionales firmadas por un arquitecto habilitado, sin la necesidad de acreditar el pago de los aportes colegiales y por un plazo de ciento veinte días corridos contados desde la presenta-

ción ante el CAPSF. Cumplido el plazo y por voluntad expresa del matriculado, podrá extender su vigencia hasta 180 días más.

2. El arancel se establece en el 25% del monto de la habilitación anual.

Procedimiento:

1. El profesional ingresará el Expediente a través del link

>>> Ingreso de Expedientes con Tareas a Riesgo (Res.xxx/12)

2. Completa todos los datos requeridos, tales como: Comitente, ubicación, API, etc.

3. Obtiene el Nro. De Expediente.

4. Emite la boleta de CAPSF para abonar en el banco ó por la modalidad implementada.

5. Adjunta como Documento Digital: El plano de Arquitectura y la Boleta de API.

6. Luego de la acreditación del arancel, solicita la Revisión del Plano.

7. El Visador Técnico lo atiende. Controla que el API coincida, que corresponda «Tarea a Riesgo» en Tipo de Expediente y que concuerde con el Destino del Expediente.

8. Si está completo colocará «Estado 4 = Liq. Completo».

9. Se emite un certificado especial, consignando los datos y sin aclarar categorías, ni metros cuadrados.

Anexo N° 1

Modelo de ACTA DE PARALIZACION DE OBRA

En la ciudad de....., a los del mes de del año, entre el comitente Sr./es....., con domicilio constituido a todo efecto, en de la localidad de, por una parte como COMITENTE y el/los Arq./s con domicilio constituido a los efectos de la presente Acta en de la localidad de conviene formalizar la presente Acta de Constancia sobre «Paralización y consiguiente suspensión de ejecución de la Conducción Técnica/ Dirección de Obra», efectuada en el día de la fecha en el inmueble ubicado en de esta Provincia y que fuera oportunamente ingresado ante el CAPSF por Expte. N°, y ante la Municipalidad/Comuna de, bajo el N° Permiso de Edificación N° y de conformidad con el siguiente compromiso que las partes se obligan a respetar:

1. El comitente, en virtud de razones personales, ha decidido unilateralmente la suspensión y consiguiente paralización de obra por el término de meses a partir de la fecha, renovables en forma automática, y por un período igual al establecido en el presente, y hasta tanto se notifique al profesional en forma fehaciente, la reanudación de la obra.
2. El Arquitecto, en razón de la decisión unilateral adoptada, podrá efectivizar en forma provisoria ante el CAPSF y la Caja de Previsión Social de los Profesionales de la Ingeniería y dentro de los treinta días corridos a contar de la presente Acta, los Aportes que proporcionalmente correspondan de conformidad

al avance de Obra; pudiendo reclamar los Honorarios que proporcionalmente tenga como acreencia en la misma proporción. En caso que comitente y profesional no se pongan de acuerdo en el porcentaje del avance de obra, el Visador Técnico del CAPSF con jurisdicción en el lugar, podrá determinarlo a pedido de cualquiera de las partes,

conformando su apreciación un laudo arbitral, siendo inapelable la pauta establecida.

3. Durante la suspensión de las obras, el comitente se obliga a la cobertura de un seguro que desobliga y deslinda al Arquitecto de cualquier tipo de responsabilidad por el mantenimiento y conservación de la obra y frente a cualquier reclamo laboral por la suspensión de la misma y/o accidentes y/o enfermedades profesionales tuteladas por la Legislación vigente que eventualmente pudiere ocurrir durante el plazo de suspensión y paralización de obra El deterioro que la obra padezca durante la suspensión no será oponible al profesional y el comitente asumirá la responsabilidad frente a terceros por todo el tiempo que consagra la ley de fondo, incluso si, como consecuencia de dicho deterioro, la prosecución de la obra generara responsabilidades para el constructor y/o director técnico por vicio de la cosa

4. En oportunidad de formalizarse y suscribirse la presente acta, se procederá a realizar una constatación por parte del profesional, en la que se precisará el estado del avance de obra, lo efectivamente ejecutado y las tareas pendientes. Dicho documento deberá ser firmado por ambas partes y se incorporará como anexo al presente. El profesional se podrá valer de fotografías, las cuales deben ser individualizadas y firmadas por ambas partes. Copia del anexo debe acompañarse ante la autoridad de aplicación y será documento válido para ser presentado en sede administrativa y/o judicial.

5. Igualmente, el comitente asume las obligaciones de cumplir todas las disposiciones del Código de edificación en cuanto a cerramiento vallado, etc.

6. Las partes se obligan a presentar copia de la presente Acta y su anexo suscripta por ambos dentro de los diez (10) días de la fecha señalada precedentemente ante la Municipalidad/ Comuna de..... y ante el Colegio de Distrito..... de la jurisdicción que corresponda la obra.

7. Las partes se obligan a notificar fehacientemente el re-inicio de las obras a las autoridades de aplicación, Municipalidad o Comuna y ante el Colegio de Distrito de la jurisdicción que corresponda la obra, para ser incorporadas a los respectivos expedientes en curso.

8. A todo efecto, las partes declaran que frente a cualquier conflicto que pudiere surgir en la ejecución, cumplimiento y/o interpretación de la presente Acta, se obligan a someterlo a MEDIACIÓN como etapa previa y obligatoria a cualquier reclamo judicial.

10. Las partes declaran como competentes a los Tribunales Ordinarios de y fijan sus domicilios a todo efecto en los señalados precedentemente.

En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación se firman cuatro (4) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha mencionada con anterioridad.

**COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE Ley N° 10.653
PLANILLA PARA LA DETERMINACION DEL PORCENTAJE DE OBRA EJECUTADO**

ITEM	LOSA	CHAPA	TEJA	OTROS	RUBROS	PORCIENTO OBRA	
						DEL RUBRO	PARCIAL
1	2	2	2		Derechos Municipales		
2	1	1	1		Preparac.Terreno y Excavaciones		
3	4	4	4		Mamp. de cimientos		
4	11	12	11		Mamp. elevación 0.30 x 0.24		
5	4	5	5		Mamp. Elevación 0.15 x 0.10		
6	1	1	1		Aislaciones		
7	14	1	1		Hormigón y losa cerámicos		
8	6	9	19		Cubierta de techo		
9	7	8	7		Revoques gruesos		
10	3	3	3		Revoque fino y/o yeso		
11	2	8	0		Cielorrasos		
12	2	2	2		Contrapisos		
13	6	6	6		Pisos y zócalos		
14	1	1	1		Revestimientos		
15	5	5	5		Carpintería madera		
16	4	4	4		Carp. Metálica y/o herrajes.		
17	4	4	4		Instalac. sanitaria		
18	5	5	5		Provisión de agua		
19	3	3	3		Electricidad		
20	3	3	3		Gas		
21	1	1	1		Marmolería		
22	1	1	1		Vidrios		
23	2	2	2		Artefactos sanitarios		
24	2	2	2		Calefón		
25	4	5	5		Pintura		
26	1	1	1		Veredas y ventilación		
27	1	1	1		Detalles terminac. y limpieza		
TOTAL	100	100	100		TOTALES		

Anexo 2

Modelo de Nota de OBRA NO EJECUTADA

Lugar, de de 20.....

Sr. Presidente del
Colegio de Arquitectos Distrito Arq.
Presente

En mi carácter de conductor técnico de la obra ubicada en y que se encuentra identificada dentro del Expte N° hago saber que, habiendo presentado los requerimientos del debido proyecto y el pedido del respectivo permiso de edificación, a la fecha, la MISMA NO SE HA EJECUTADO. En el entendimiento que la ley exige el pago de los aportes profesionales frente a la tarea profesional efectivamente ejecutada, la decisión del comitente me libera y exime de la intimación cursada.

A sus efectos, suscribe la presente, prestando conformidad a mis dichos, el Sr.
..... titular de la encomienda documentada en el presente expediente.

.....
Firma del Comitente

.....
Firma del Profesional

Anexo 3

Modelo de Nota de OBRA CONCLUIDA

Lugar, de de 20.....

Sr. Presidente del
Colegio de Arquitectos Distrito Arq. Pre-
sente

El Arq. Matrícula CAPSF N°,
se dirige a Ud., a fin de comunicarle, que habiendo concluido
en un 100% las tareas de,
de la obra encomendada por,
ubicada en,, de la ciudad de,
Expediente N°, fecha y realizada en todo de acuerdo a
los planos correspondientes a dicho expediente; no tiene ampliación, que el comitente realice sobre la misma.

.....
Firma del Comitente

.....
Firma del Profesional

Anexo 4

Modelo de Nota para Baja de Matrícula

Lugar, de de 20.....

Sr. Presidente del
Colegio de Arquitectos Distrito Arq. Pre-
sente

El que suscribe Arq.
solicita la baja de la Matrícula N° para acogerse a los beneficios de la jubilación ordinaria,
a partir de la fecha.....

Declaro que no me encuentro inscripto, con matrícula interprovincial, ni estoy habilitado en otro Colegio Pro-
fesional con el cual el CAPSF posee convenio de matrícula.

Sin otro particular, saludo a Ud atentamente.

Arq.
CAPSF No
Dirección
Teléfono.....

Anexo 5

Modelo de CONVENIO DE APORTES POR TAREAS PROFESIONALES

CAD..... N°

RECONOCIMIENTO DE DEUDA/CONVENIO DE PAGO DE HONORARIOS POR TAREAS PRELIMINARES

Entre el COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE, con domicilio en Avenida Belgrano 650 de
la ciudad de Rosario, representado en este acto por el/la Presidente del Colegio de Distrito Arquitecto/a,
DNI N°, conforme facultades delegadas, por un lado y en adelante denominado
«EL COLEGIO», y por el otro el/La Arquitecto/a, MAT. CAPSF N°
con domicilio en calle., de la ciudad de
....., quien acredita su identidad con DNI N°, en
adelante denominado «EL ARQUITECTO», se conviene:

PRIMERO:

«EL ARQUITECTO» reconoce adeudar a «EL COLEGIO», la suma de \$
(pesos), en concepto de aportes por honorarios oportunamente
convenidos y aceptados, en el expediente técnico N°, correspondiente a la obra sita en
calle de la ciudad de y por tareas preliminares, con más
el interés que el CAPSF tiene establecido en la concesión de préstamos personales.

SEGUNDO:

«EL ARQUITECTO» abonará al «COLEGIO» la suma total de pesos: (\$)
en cuotas. El primer pago se formaliza incluyendo el 2% de gastos administrativos. Las cuotas serán
mensuales y consecutivas y se abonaran mediante cheques de pago diferido, según el siguiente detalle:

- 1°)/.../..., abonará \$ (pesos) Ch. N° c/Banco
- 2°)/.../..., abonará \$ (pesos) Ch. N° c/Banco
- 3°)/.../..., abonará \$ (pesos) Ch. N° c/Banco
- 4°)/.../..., abonará \$ (pesos) Ch. N° c/Banco
- 5°)/.../..., abonará \$ (pesos) Ch. N° c/Banco
- 6°)/.../..., abonará \$ (pesos) Ch. N° c/Banco

TERCERO:

Los cheques de pago diferido librados por el arquitecto que se corresponden con cuentas corrientes bancarias

del mismo, deben ser imputados al Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe-NO A LA ORDEN. Los valores presentados que se corresponden con cuentas corrientes de terceros deben ser librados a nombre del arquitecto y endosados por éste, asumiendo la responsabilidad solidaria por el pago comprometido. En caso de rechazo de alguno de los cheques detallados en la cláusula segunda del presente Convenio, por parte del banco emisor, fundado en cualquier motivo, producirá la caducidad automática de las cuotas restantes, y dará derecho al COLEGIO a resolver el convenio de pago fundado en el reconocimiento de la deuda, y perseguir el cobro judicial del mismo.

CUARTO:

El incumplimiento de las cuotas convenidas en la cláusula segunda, y sin perjuicio de las acciones asumidas por el COLEGIO, de conformidad con la cláusula tercera, implicará un interés punitivo, mientras persista la mora, equivalente al que cobra el Nuevo Banco de Santa Fe S.A. en las operaciones de documentos a 30 días, hasta el momento de su efectivo pago.

QUINTA:

Producida la mora del ARQUITECTO, se practicará planilla de liquidación de las cuotas adeudadas, con más sus intereses punitivos al momento de su efectivo pago, y serán imputados los montos efectivamente percibidos por el COLEGIO, a cuenta de los intereses punitivos en primer término, y luego al capital. El saldo deudor que así resultare, el ARQUITECTO deberá abonarlo en efectivo y a entera satisfacción del COLEGIO.

SEXTA:

El ARQUITECTO, mientras subsista el incumplimiento del convenio, no podrá ejercer sus derechos electorales pasivos y activos, quedando inhibido para la presentación de nuevos expedientes técnicos; todo sin perjuicio de la suspensión de la matrícula y su inhabilitación.

SEPTIMA:

Por imperio del presente Convenio, y sin perjuicio de su eventual rescisión o resolución, el ARQUITECTO reconoce expresamente el monto de la deuda de aportes de honorarios denunciada más arriba, sirviendo el presente como el más eficaz elemento probatorio.

OCTAVA:

El COLEGIO constituye su domicilio, a todos los efectos, en Avda. Belgrano 650, de la ciudad de Rosario, y el ARQUITECTO en:..... de la ciudad de

Expresamente, convienen la competencia y jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Rosario, renunciando a toda otra competencia, jurisdicción o fuero que pudiera corresponder. En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación del presente convenio, firman tres ejemplares (que se entregan al ARQUITECTO, al COLEGIO y al Colegio de Distrito, de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de, a los (.....) días del mes de de

Sin otro particular, saludo a Ud. atte.

Anexo 8

Modelo de RESOLUCIÓN DE LA TAREAS PROFESIONALES ENCOMEDADAS

Desvinculación de una de las partes
(Lugar y fecha),

Sr. Presidente del Colegio de Arquitectos Distrito Arq. S/D

El Arq. Matrícula N°,
RESUELVE DEJAR SIN EFECTO LA ENCOMIENDA PROFESIONAL de
(Conducción Técnica - Dirección de Obra: escribir lo que corresponda) en la propiedad de
..... ubicada en la calle N°
entre la calle y la calle
Sección N°, Manzana N°, Lote N°, Catastro N°
de la ciudad de; N° de Expediente en Colegio de Arquitectos
.....

A tal efecto, declara que se ha ejecutado a la fecha, un avance de obra de%, manifestando que hasta el momento se han cumplido con las siguientes tareas, adjuntando las fotografías que acreditan los extremos invocados.

Asimismo, ha notificado al comitente.....
en el domicilio legal que tiene constituido en la encomienda de trabajo, mediante carta documento que adjunta en copia certificada al presente, solicitando se incorpore a las presentes actuaciones administrativas.

.....
Firma del Profesional Saliente

Anexo 9

CRITERIOS A TOMAR EN LA LIQUIDACIÓN DE APORTES

NOTA: Las superficies a ingresar en las liquidaciones, corresponden SIEMPRE al 100% del cómputo métrico resultante del Balance o Croquis de Superficie. Se aclara que la superficie de las Galerías son consideradas por el Sistema Gesto al 50% de las declaradas.

1° CATEGORÍA ARQUITECTURA DEPÓSITOS - GALPONES

1- Depósitos, galpones y cocheras c/cub. metálica	0.30
2- Depósitos con cubierta de Ho.Ao.	0.50
CUBIERTAS	
* Dependencias.....	100% de la Sup.
SEMICUBIERTAS	
* Aleros, Galerías de más de 1.00 mt de profundidad.....	100% de la Sup.
* Zona de exteriores a cielo abierto, por Monto Obra	1 TA CAT.
* Depósitos de combustible, granos externos, por M.O.	1 TA CAT.

2° CATEGORÍA ARQUITECTURA

Panteones (sup. de catre y circulación).	0.70
* Panteones (Catres, Capilla)	100% de la Sup.

EDIFICIOS VIVIENDA COLECTIVA / LOCALES / OFICINAS / CONSULTORIOS / BANCOS

Edificios de vivienda colectiva.	0.93
Edificios de oficinas c/asc.	0.93
Edificios de vivienda colectiva PB y 1 piso s/asc.	0.85
Locales comerciales, oficinas y cocheras HoAo	0.63
Cocheras c/cubiertas metálicas	0.40
Clínicas, consultorios, laboratorios, bancos	1.30

CUBIERTAS

* Dependencias (Con espacios técnicos, huecos de ascensores, salida azotea, s/máq. y tanque)...100% de la Sup.

* Cocheras (sin discriminar niveles, mecanismo de traslado)100% de la Sup.

SEMICUBIERTAS

* Galerías y Balcones de más de 1.00 mt. de profundidad100% de la Sup.

* Pavimentos a cielo abierto, cercos, rejas, iluminación, doble altura, parquización, etc. No se Consideran

EDIFICIOS INDUSTRIALES

Industrias, mataderos, mercados de Hacienda. 1.50

Supermercados. 1.30

* SE PODRÁ DESGLOSAR EN DISTINTOS USOS

(Oficinas, depósitos, zona de elaboración o producción)100% de la Sup.

* Zona de Exteriores a cielo abierto (Pavimento, Mejorado, Parquización, Iluminación, Cercos, etc.) se liquidan por M.O.....2TA CAT.

EDIFICIOS PÚBLICOS / EDUCACIONALES / CENTROS COMERCIALES / SUPERMERCADOS CULTURA / ESPECTÁCULOS / CULTO / ESPARCIMIENTO / SALUD

Edificios de Culto, Edificios Educativos,

Edificios de Esparcimiento, Salas Velatorias. 1.30

Galerías comerciales. 1.00

Sanatorios, Hospitales, Edificios Públicos, Edificios de Espectáculos y Bibliotecas Públicas 2.0

CUBIERTAS

* Dependencias (Sin Sectorizar Áreas).....100% de la Sup.

* COCHERAS (Sin discriminar Niveles o Mecanismo de Traslado).....100% de la Sup.

SEMICUBIERTAS

* Galerías de más de 1.00 mt. de profundidad100% de la Sup.

* Zona de Exteriores a cielo abierto (Pavimento, Mejorado, Parquización, Iluminación, Cercos, etc.) se liquidan por M.O.....2TA.CAT.

ESTACIONES DE SERVICIO

Estación de servicio 1.30

CUBIERTAS

* Dependencias, Administración, Venta Expendio de Combustible, Tanques Subterráneos.....100% de la Sup.

SEMICUBIERTAS

* Aleros, Galerías de más de 1.00 mt de profundidad.....100% de la Sup.

* Zona de Exteriores a cielo abierto (Pavimento, Mejorado, Parquización, Iluminación, Cercos, etc.) se liquidan por M.O.....2TA CAT.

CLUB SOCIAL / LOCAL BAILABLE / RESTAURANTE

Club Social / Locales Bailables / Restaurante 1.30

CUBIERTAS

* Dependencias (Incluido tribunas, Servicios, Bar, Natatorios Cubiertos y Descubiertos).....100% de la Sup.

SEMICUBIERTAS

* Aleros, Galerías de más de 1.00 mt de profundidad.....100% de la Sup.

* Zona de Exteriores a cielo abierto (Pavimento, Mejorado, Parquización, Iluminación, Cercos, etc.) se liquidan por M.O.....2TA CTA.

ESTACIONES DE PASAJEROS

Estaciones de pasajeros 1.30

CUBIERTAS

* Dependencias100% de la Sup.

SEMICUBIERTAS

* Aleros, Galerías de más de 1.00 mt de profundidad.....100% de la Sup.

* Dársenas, Espacios A Cielo Abierto, Iluminación, por M.O.2TA CTA.

OBRA ESPECIAL comprendidos en la Ex Res. DSP-CAPSF N° 444/10

CUBIERTAS

* Dependencias (Sin discriminar los diferentes usos).....100% de la Sup.

SEMICUBIERTAS

* Aleros, Galerías de más de 1.00 mt de profundidad.....100% de la Sup.

3° CATEGORÍA ARQUITECTURA VIVIENDA UNIFAMILIAR

3- B/C y D Viviendas unifamiliares hasta 150 m2. Excluidas galerías. 0.64

3- A - Viviendas unifamiliares de más de 150 m2. Excluidas galerías. 1.00

CUBIERTAS

* Dependencias (Superficie Cerrada).....100% de la Sup.

* Quinchos, Garages, Cocheras (que en largo NO superen la suma del frente anterior más el posterior).....

.....100% de la Sup.

SEMICUBIERTAS

* Galerías (Cuando el lado mayor está abierto).....100% de la Sup.

* Cocheras Pasantes (Cuando el largo sea mayor o igual a la suma del frente anterior más el posterior).....

.....100% de la Sup.

* Aleros, Galerías de hasta 1.00 mt de profundidad.....No se Consideran

* Doble Altura, Pérgolas, Toldo Aletas Móviles..... No se Consideran

* Parrillas, Cercos Medianeros, Pavimento Exteriores, Solarium, Escaleras de acceso a terrazas ...No se Consideran

5o CATEGORÍA ARQUITECTURA

Forma de Cálculo solo por Cómputo y Presupuesto por revista oficial

* Reformas Internas, Remodelaciones de Fachadas, Marquesinas, Parquización pasan por Monto de Obra en ...

..... 5 TA. CAT.

4o CATEGORÍA ARQUITECTURA

Forma de Cálculo solo por Cómputo y Presupuesto por revista oficial

* Grandes Reformas de Fachada pasan por Monto de Obra en.....4TA. CTA.

Cualquiera de las arquitecturas podrán calcularse por Cómputo y Presupuesto por Monto de Obra en la

categoría que corresponda.

2o CATEGORÍA INGENIERÍA

Piletas de natación de clubes y viviendas. 0.30

* Superficie del Espejo De Agua.....100% de la Sup.

* Solarium Menores a los M² del Espejo de AguaNo se Consideran

ESTRUCTURAS

6o CATEGORÍA INGENIERÍA

* Para todos los casos de estructura independiente de Ho.Ao. sencillas en P.B. y Alta(10%) S/aporte de Arq.

* Estructura Metálica Isostática hasta 5 Mts. Por Cómputo y Presupuesto.....(REF.: \$ 300/ M2)

3o CATEGORÍA INGENIERÍA

* Isostáticas. Hasta 3 Pisos Ho.Ao.....(20%) S/aporte de Arq.

* Estructura Metálica Isostática Mayores 10 Ml, por Cómputo. Y Presupuesto.....(REF.: \$ 350/ M2)

* Estructuras De Madera Luces Mayores A 5 Mts. por Cómputo. Y Presupuesto

4o CATEGORÍA INGENIERÍA

* Hiperestáticas Mas De 3 Pisos Ho.Ao.....(25%) S/aporte de Arq.

* Cocheras De Varios Niveles Ho.Ao.....(50%) S/aporte de Arq.

* Estructura Metálica Hiperestática, por Cómputo. Y Presupuesto.....(REF.: \$450/500 / M2)

MEDIANERIA, INFORMES, TASACIONES

* Día De Tareas En Obra

* Día De Tareas En Gabinete

* Porcentaje Del Valor En Juego Que Corresponda (Informes Y Tasaciones)

* 2% De Monto de la Medianera Depreciada (Medianería)

DOCUMENTACION Y DEMOLICION

* Por M2 (Tabla de Demolición)

* Galerías de más de 1.00 mt. De profundidad.....100% de la Sup.

CARTELERIA PUBLICITARIA

* Relevamiento = Regularización..... Por Día De Tarea
(Mínimo 1 Día en Obra y 1 día en Gabinete)

* Obra Nueva - En 3° o 4° de IngenieríaPor Cómputo y Presp.

Industria de la construcción. Ley de facto N° 22.250

Institúyese un nuevo régimen legal de trabajo para el personal de la industria de la construcción, en sustitución del establecido por la Ley N° 17.258.

CAPITULO I

Ambito de Aplicación

ARTICULO 1°

Están comprendidos en el régimen establecido por la presente ley:

- a) El empleador de la industria de la construcción que ejecute obras de ingeniería o arquitectura, ya se trate de excavaciones, de construcciones nuevas o de modificación, reparación, conservación o demolición de las existentes, de montaje o instalación de partes ya fabricadas, o de vía y obras. También está comprendido aquél que elabore elementos necesarios o efectúe trabajos destinados exclusivamente para la ejecución de aquellas

obras, en instalaciones o dependencias de su propia empresa, establecidas con carácter transitorio y para ese único fin.

b) El empleador de las industrias o de las actividades complementarias o coadyuvantes de la construcción propiamente dicha, únicamente con relación al personal que contrate exclusivamente para ejecutar trabajos en las obras o lugares a que se refiere el inciso a).

c) El trabajador dependiente de los referidos empleadores que, cualquiera fuere la modalidad o denominación que se acuerde a su contratación o la forma de su remuneración, desempeñe sus tareas en las obras o lugares de trabajo determinados en los incisos a) y b).

Como asimismo el trabajador que se desempeñe en los

talleres, depósitos o parques destinados a la conservación, reparación, almacenaje o guarda de los elementos de trabajo utilizados en dichas obras o lugares.

(Nota Infoleg: Ver Ley N° 26.494 B.O. 22/4/2009 que establece un régimen previsional diferencial para los trabajadores de la industria de la construcción encuadrados en el marco de lo dispuesto en el inciso c) del presente artículo)

ARTICULO 2°

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

- a) El personal de dirección, el administrativo, el técnico, el profesional, el jerárquico y el de supervisión.
- b) El propietario del inmueble que no siendo empleador de la industria de la construcción construya, repare o modifique su vivienda individual y los trabajadores ocupados directamente por él a esos efectos.
- c) La Administración Pública Nacional, Provincial y las Municipalidades, sus entes centralizados, descentralizados o autárquicos.
- d) Las empresas del Estado, las empresas estatales con regímenes especiales, las sociedades del Estado, sociedades anónimas con participación estatal mayoritaria, sociedades de economía mixta o de propiedad del Estado o en las que éste tenga mayoría accionaria, cuando realicen obras de las señaladas en el artículo 1 para uso propio, y por el sistema de administración directa con personal de su propia dotación.

CAPITULO II

Registro Nacional de la Industria de la Construcción

ARTICULO 3°

Será órgano de aplicación de esta ley Registro Nacional

de la Industria de la Construcción, que funcionará como ente autárquico en jurisdicción del Ministerio de Trabajo de la Nación y con competencia en todo el país. En él deberán inscribirse obligatoriamente el empleador y el trabajador comprendidos en el régimen de la presente ley según lo determinado en el artículo 1.

El empleador se inscribirá dentro de los quince (15) días hábiles de iniciada su actividad como tal y realizará la inscripción del trabajador dentro de igual plazo contado desde la fecha del ingreso de éste.

ARTICULO 4°

El gobierno y la administración de la entidad estarán a cargo de un Administrador, y de un Sub-Administrador que reemplazará a aquél en caso de ausencia o impedimento temporarios.

Ambos funcionarios serán designados por el Poder Ejecutivo Nacional, a propuesta del Ministerio de Trabajo de la Nación; sus cargos serán rentados y su desempeño será incompatible con el ejercicio de actividades privadas relacionadas, directa o indirectamente, con la industria de la construcción.

ARTICULO 5°

El Registro contará con agentes zonales en el interior del país, los que dependerán técnica y funcionalmente del mismo. El Registro podrá, de acuerdo a la estructura orgánico-funcional prevista por el artículo 6, inciso i), determinar el destino de sus agentes zonales. Estos tendrán asiento en la sede de las delegaciones o subdelegaciones regionales del Ministerio de Trabajo de la Nación cuando éstas existan en los lugares en que deban actuar, observando el orden jerárquico y disciplinario que rija en aquéllas.

Asimismo y a los fines del cumplimiento de esta ley

y de lo dispuesto por el presente artículo, el Registro citado podrá celebrar acuerdos con autoridades provinciales o municipales.

ARTICULO 6°

El Registro Nacional de la Industria de la Construcción tiene las atribuciones siguientes:

- a) Actuar con autarquía orgánico-funcional y con individualidad financiera y atender todas las erogaciones que demande su funcionamiento con los recursos establecidos en el Capítulo III de esta ley. Su gestión administrativa, financiera, contractual, patrimonial y contable, se cumplirá conforme a lo dispuesto por la Ley de Contabilidad de la Nación.
- b) Proyectar anualmente para su aprobación por el Poder Ejecutivo Nacional, el cálculo de los recursos y el presupuesto de gastos e inversiones patrimoniales, los que se elevarán a través del Ministerio de Trabajo de la Nación.
- c) Autorizar y aprobar contrataciones dentro de los montos establecidos por las normas vigentes y delegar en sus representantes zonales las facultades de autorización y aprobación cuando así lo juzgue conveniente.
- d) Disponer las liquidaciones y los pagos originados por su gestión.
- e) Fijar el monto de los aranceles por inscripciones y renovación anual de las mismas, por provisión de la Libreta de Aportes al Fondo de Desempleo y emisión de duplicados y por todo otro servicio o suministro que brinde.
- f) Fijar el monto de la contribución prevista en el artículo 12, en su primer párrafo, previa aprobación del Ministerio de Trabajo de la Nación.

g) Usar, a los fines de la gestión encomendada, una Cuenta Especial denominada «Registro Nacional de la Industria de la Construcción» a la cual ingresarán los fondos provenientes de la presente ley y que serán utilizados exclusivamente para los fines establecidos en los incisos a), c), d) y h) del presente artículo.

h) Invertir sus disponibilidades en dinero, previa autorización de la Secretaría de Estado de Hacienda, en títulos o valores públicos nacionales, en entidades financieras oficiales.

i) Proponer al Poder Ejecutivo Nacional por intermedio del Ministerio de Trabajo de la Nación, su estructura orgánica, administrativa y funcional, así como la dotación de su personal que revestirá la calidad de agente público nacional- y el número y carácter permanente o móvil de sus agentes zonales.

j) Designar, trasladar, promover, aceptar renuncias y disponer ceses de acuerdo con las normas que regulan la materia en la Administración Pública Nacional.

k) Inscribir y llevar el registro de todas las personas comprendidas en la presente ley de acuerdo a lo establecido por el Capítulo I de la misma, otorgando constancias fehacientes de las presentaciones que efectúen los obligados en virtud del artículo 3 de esta ley.

l) Expedir la Libreta de Aportes al Fondo de Desempleo, asegurando su autenticidad.

m) Exigir a todo empleador la exhibición de los libros y demás documentación requerida por esta ley, y por la legislación laboral aplicable a la actividad, al sólo efecto de la verificación del cumplimiento de lo establecido por la presente.

ARTICULO 7°

Son facultades del Administrador:

- a) Representar legalmente al Registro Nacional de la Industria de la Construcción.
- b) Cumplir y hacer cumplir esta ley y las normas reglamentarias y complementarias que se dicten.
- c) Ejecutar las medidas de orden general o particular necesarias para que el organismo cumpla con sus fines, de acuerdo con las atribuciones establecidas por el artículo 6 de esta ley.

ARTICULO 8°

El Registro Nacional asimismo contará con un Consejo Asesor Honorario integrado por igual número de representantes de los empleadores y de los trabajadores de la industria de la construcción, quienes serán designados por el Ministerio de Trabajo de la Nación a propuesta de las entidades respectivas más representativas.

El número de los miembros del Consejo y el término de duración de sus funciones, serán establecidos por el Poder Ejecutivo Nacional. Los miembros podrán ser reelegidos.

ARTICULO 9°

Son funciones del Consejo Asesor, proponer al Administrador del Registro Nacional las medidas para la mejor aplicación de la presente ley.

El Sub-Administrador del Registro Nacional presidirá el Consejo Asesor.

El Consejo sesionará con la presencia de la mitad más uno de sus miembros, sin incluir a los efectos del quórum al Presidente del mismo, quien tendrá voto en caso de empate. Las ponencias se adoptarán por simple mayoría de votos.

ARTICULO 10

El personal que a la fecha de promulgación de la presente ley, reviste en Registro Nacional de la Industria de la Construcción, pasará a depender del ente autárquico que se crea por la presente. Asimismo, los bienes y los fondos que formen parte o administre dicho Organismo a la misma fecha, constituirán su patrimonio inicial. Se transferirán a su orden los fondos existentes en la Cuenta Especial denominada «Registro Nacional de la Industria de la Construcción» creada por el artículo 2 de la Ley N° 18.062.

CAPITULO III

Recursos del Registro Nacional de la Industria de la Construcción

ARTICULO 11

Los recursos económicos y financieros del Organismo provendrán:

- a) Del pago de los aranceles fijados por el Registro de conformidad con lo establecido en el artículo 6, inciso e).
- b) De la contribución a cargo de los empleadores de conformidad a lo establecido en el artículo 12 de la presente ley.
- c) Del importe de las multas por infracciones cometidas a esta ley, reglamentaciones y normas complementarias.
- d) De las herencias, legados, subsidios y subvenciones que se reciban.
- e) Del producido de las inversiones que realice el Registro.
- f) De los saldos sobrantes de ejercicios anteriores.

ARTICULO 12

El empleador de la industria de la construcción deberá aportar mensualmente una contribución con destino al Registro Nacional, que consistirá en hasta un cuatro por ciento (4%) sobre los aportes al Fondo de Desempleo, la que será depositada dentro del plazo fijado en el artículo 16. En tal oportunidad, se agregará la contribución correspondiente al aporte al Fondo de Desempleo realizado en efectivo de acuerdo a la previsión establecida por el artículo 17 de esta ley.

En caso de mora, la suma adeudada por este concepto será objeto de incrementación en la forma establecida en el primer y segundo párrafos del artículo 30, sin perjuicio de la aplicación de las penalidades que pudiera corresponder en virtud de lo previsto en el artículo 33, inciso d).

(Nota Infoleg: por art. 1° de la Disposición N° 232/1995 del Registro Nacional de la Industria de la Construcción B.O. 25/7/1995 se reduce la alícuota de la contribución de los empleadores de la industria de la construcción prevista en el presente artículo, con destino a este Registro Nacional, al uno por ciento (1%) sobre los aportes al Fondo de Desempleo. La nueva alícuota del 1% empezará a regir a partir del día 1° de agosto de 1995, calculándose sobre todos los depósitos al Fondo de Desempleo de los trabajadores que realicen los empleadores desde esa fecha)

CAPITULO IV

Libreta de Aportes

ARTICULO 13

La Libreta de Aportes es el instrumento de carácter obligatorio que expide el Registro Nacional de la Industria de la Construcción con arreglo al régimen de la presente ley como medio para verificar su aplicación. En ella de-

berán consignarse los datos y demás constancias que determine la reglamentación.

Al iniciarse la relación laboral, el empleador requerirá del trabajador la presentación de la libreta y este último deberá hacer efectiva su entrega en el término de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de su ingreso.

Si no contare con el citado documento deberá proporcionar al empleador dentro de ese mismo lapso, los datos requeridos para la inscripción, renovación de la libreta u obtención de duplicado, de lo cual se otorgará al trabajador constancia escrita que acredite su cumplimiento en término. El correspondiente trámite deberá ser iniciado por el empleador dentro de los quince (15) días hábiles contados desde la fecha de ingreso.

ARTICULO 14. - En caso que el trabajador no hubiere satisfecho en término las exigencias que el artículo anterior le impone, el empleador lo intimará para que así lo haga en un plazo de cuarenta y ocho (48) horas. La intimación referida se practicará dentro de los diez (10) días hábiles contados desde el ingreso del trabajador.

Cuando éste no de cumplimiento a las obligaciones a su cargo a pesar de la intimación, el empleador deberá declarar rescindida la relación laboral, sin otra obligación que la de abonar las remuneraciones devengadas.

CAPITULO V

Fondo de Cese Laboral

(Denominación del Capítulo V «Fondo de Desempleo» sustituido por el de «Fondo de Cese Laboral» por art. 14 de la Ley N° 25.371 B.O. 2/1/2001)

ARTICULO 15

El Fondo de Cese Laboral vigente para el trabajador de la industria de la construcción de todo el país se integra con un aporte obligatorio a cargo del empleador, que

deberá realizarlo mensualmente desde el comienzo de la relación laboral.

Durante el primer año de prestación de servicios el aporte será el equivalente al doce por ciento (12%) de la remuneración mensual, en dinero, que perciba el trabajador en concepto de salarios básicos y adicionales establecidos en la convención colectiva de trabajo de la actividad con más los incrementos que hayan sido dispuestos por el Poder Ejecutivo Nacional en forma general o que hayan sido concedidos por el empleador en forma voluntaria, sobre los salarios básicos.

A partir del año de antigüedad, dicho aporte será del ocho por ciento (8%).

Los aportes referidos, no podrán ser modificados por disposiciones de las convenciones colectivas de trabajo.

Con el objeto de que los aportes depositados en concepto de Fondo de Cese Laboral reditúen beneficios acordes con las variaciones del poder adquisitivo de la moneda, el depósito de los mismos deberá efectuarse en cuentas a nombre del trabajador que posibiliten el mejor logro de los fines mencionados. En todos los casos, las cuentas se abrirán en entidades bancarias y estarán sujetas a la reglamentación que dicte el Banco Central de la República Argentina sobre el particular.

El Fondo de Cese Laboral constituirá un patrimonio inalienable e irrenunciable del trabajador, no pudiendo ser embargado, cedido ni gravado salvo por imposición de cuota alimentaria y una vez producido el desempleo.

El sistema a que se refiere el presente artículo para el trabajador de la industria de la construcción reemplaza al régimen de preaviso y despido contemplados por la Ley de Contrato de Trabajo.

ARTICULO 16

Los depósitos de los aportes al Fondo de Cese Laboral

se efectuarán dentro de los primeros quince (15) días del mes siguiente a aquel en que se haya devengado la remuneración, prohibiéndose el pago directo al trabajador que cesare en sus tareas, salvo el supuesto contemplado en el artículo siguiente.

ARTICULO 17

El trabajador dispondrá del Fondo de Cese Laboral al cesar la relación laboral, debiendo la parte que resuelva rescindir el contrato, comunicar a la otra su decisión en forma fehaciente.

Producida la cesación, el empleador deberá hacerle entrega de la Libreta de Aportes con la acreditación de los correspondientes depósitos y de la actualización a que hubiere lugar, según lo determinado en el artículo 30, dentro del término de cuarenta y ocho (48) horas de finalizada la relación laboral. Únicamente en caso de cese se abonará en forma directa el aporte que corresponda a la remuneración por la cantidad de días trabajados durante el lapso respecto del cual no haya vencido el plazo para el depósito previsto por el artículo 16.

En caso de fallecimiento o concurso del empleador, sus sucesores, síndico o liquidador, deberán proceder a la entrega de aquel instrumento o en su defecto al pago de los aportes al Fondo de Cese Laboral no depositados, en la forma establecida por esta ley, dentro de un plazo máximo de treinta (30) días hábiles contados a partir del cese de la relación laboral, salvo que por las circunstancias del caso, la autoridad administrativa de aplicación o la judicial otorgare un plazo mayor, el que no podrá exceder de noventa (90) días hábiles.

ARTICULO 18

El incumplimiento de las obligaciones impuestas en el artículo anterior en tiempo propio, producirá la mora au-

tomática, quedando expedita la acción judicial para que al trabajador se le haga entrega de la libreta, se le depositen los aportes correspondientes o se le efectúe el pago directo cuando así corresponda.

Si ante el incumplimiento de lo dispuesto por el artículo 17, el trabajador intimare al empleador por dos (2) días hábiles constituyéndolo en mora, se hará acreedor a una indemnización, que la autoridad judicial graduará prudencialmente apreciando las circunstancias del caso y cuyo monto no será inferior al equivalente a treinta (30) días de la retribución mensual del trabajador, que se menciona en el segundo párrafo del artículo 15, ni podrá exceder al de noventa (90) días de dicha retribución. La reparación así determinada, será incrementada con el importe correspondiente a treinta (30) días de la retribución citada, en el supuesto que se acredite incumplimiento del empleador a la obligación de inscripción resultante de lo dispuesto en el artículo 13.

Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento por parte del empleador de las disposiciones de la presente ley.

CAPITULO VI**Derechos y Obligaciones de los Empleadores y Trabajadores****ARTICULO 19**

En ningún caso el empleador podrá abonar al trabajador por cada jornada normal de trabajo, una retribución menor a la fijada por la convención colectiva de trabajo y normas salariales aplicables.

Si el empleador se atrasare en el pago de los haberes o los hiciera efectivos en cantidad insuficiente, el trabajador tendrá derecho a reclamar además de las remuneraciones o diferencias debidas, una reparación equivalente al doble de la suma que, según el caso, resultare

adeudársele, siempre que mediare intimación fehaciente formulada dentro de los diez (10) días hábiles contados a partir del momento en que legalmente deba efectuarse el pago de las remuneraciones correspondiente al período a que se refiera la reclamación, y a condición de que el empleador no regularice el pago en los tres (3) días hábiles subsiguientes al requerimiento.

En las situaciones contempladas por este artículo la sanción pecuniaria a favor del trabajador procederá medie o no rescisión del contrato.

ARTICULO 20

Producida la cesación de la relación laboral si el trabajador no retirare la Libreta de Aportes, el empleador deberá intimarlo para que así lo haga por telegrama dirigido al domicilio consignado en aquel instrumento, bajo apercibimiento de que transcurrido cinco (5) días hábiles desde la fecha de la intimación, procederá a entregarla al Registro Nacional de la Industria de la Construcción.

Vencido el plazo de veinticuatro (24) meses desde la fecha de la intimación señalada precedentemente, sin que se hubiere presentado el trabajador, derecho habientes o beneficiarios, el Fondo de Desempleo respectivo pasará a integrar el patrimonio del Consejo Nacional de Educación Técnica.

ARTICULO 21

En los casos de ausencia de sus tareas con motivo de accidentes o enfermedades inculpables, el trabajador percibirá el salario básico y adicionales cuando correspondieren, establecidos para su categoría en la convención colectiva de trabajo, con más los incrementos que hayan sido dispuestos por el Poder Ejecutivo Nacional o que hayan sido concedidos por el empleador en forma voluntaria sobre los salarios básicos, durante los días la-

borables, por un período de hasta tres (3) meses si su antigüedad en el empleo fuere menor de cinco (5) años y de hasta seis (6) meses si fuera mayor. La recidiva de enfermedades crónicas no será considerada enfermedad, salvo que se manifestara transcurridos los dos (2) años.

El trabajador, salvo casos de fuerza mayor, deberá dar aviso de la enfermedad o accidente y del lugar en que se encuentra, en el transcurso de la primera jornada de trabajo respecto de la cual estuviere imposibilitado de concurrir por alguna de esas causas.

Mientras no lo haga, perderá el derecho a percibir la remuneración correspondiente, salvo que la existencia de la enfermedad o accidente, teniendo en consideración su carácter y gravedad, resulte luego inequívocamente acreditada.

El trabajador estará obligado a someterse al control que se efectúe por el facultativo designado por el empleador.

ARTICULO 22

Durante las ausencias justificadas por las causas indicadas en el artículo precedente, el empleador continuará depositando los aportes al Fondo de Desempleo, en base a las remuneraciones liquidadas como se indica en el mismo artículo.

Si el empleador rescindiera el contrato laboral durante los períodos referidos en el artículo anterior, deberá abonar las remuneraciones y hacer efectivos los aportes con destino al Fondo de Desempleo, correspondientes a todo el tiempo que faltare para el vencimiento de dichos períodos; con más los aumentos que durante el período de suspensión fueren acordados a los de su misma categoría por aplicación de una norma legal, convención colectiva o decisión del empleador.

ARTICULO 23

En caso de fallecimiento del trabajador el Fondo de Desempleo será entregado sin trámite judicial de ninguna naturaleza al cónyuge sobreviviente, a los descendientes o ascendientes en el orden y proporción establecidos en el Código Civil. En caso de no existir aquéllos, será de aplicación lo determinado en el artículo 248 de la Ley de Contrato de Trabajo, en cuanto a la persona beneficiaria del Fondo de Desempleo.

Los fondos en este caso serán entregados en las condiciones que establezca la reglamentación.

Si cesare la relación laboral por fallecimiento o concurso del empleador, el trabajador, sus sucesores o beneficiarios, percibirán el Fondo de Desempleo mediante la presentación ante la institución bancaria de la prueba de alguna de aquellas circunstancias. En caso de concurso servirá como constancia la que extienda el síndico o liquidador.

ARTICULO 24

No presentándose el cónyuge, descendientes, ascendientes o beneficiarios dentro de los sesenta (60) días hábiles del fallecimiento del trabajador la Libreta de Aportes será entregada por el empleador al Registro Nacional de la Industria de la Construcción.

Transcurridos veinticuatro (24) meses del fallecimiento del trabajador, sin que se hubiesen presentado derecho habientes o beneficiarios, el Fondo de Desempleo respectivo pasará a integrar el patrimonio del Consejo Nacional de Educación Técnica.

ARTICULO 25

Cuando la obra por su naturaleza, magnitud o características especiales o la de los trabajos a realizarse en ella, requiera como necesidad impostergable ocupar traba-

jadores en días sábado después de las trece (13) horas, domingo o feriado nacional, el Ministerio de Trabajo de la Nación podrá autorizar para cada obra el trabajo en esos días, mediante el pago del salario, sin recargo alguno, respecto de los días sábado y domingo.

En tales supuestos el trabajador tendrá derecho a un descanso compensatorio continuado equivalente a media jornada por cada día sábado trabajado después de las trece (13) horas y una jornada completa por cada día domingo o feriado nacional trabajado, cuyo otorgamiento no podrá ser diferido más allá de los veintiún (21) días corridos de trabajo, computados desde el último día de descanso gozado.

Si el empleador omitiere acordar el descanso compensatorio a que se refiere el párrafo anterior en tiempo y forma, el trabajador dispondrá de un plazo de siete (7) días corridos para ejercitar ese derecho, el que se computará a partir de la expiración del plazo en que debió ser otorgado. El trabajador deberá comunicar con veinticuatro (24) horas de anticipación, y en forma fehaciente, al empleador la iniciación del descanso compensatorio. Ocurridas estas circunstancias el empleador estará obligado a abonar el salario habitual por cada día de descanso trabajado con el cien por ciento (100%) de recargo.

ARTICULO 26

En caso de fallecimiento del trabajador, su cónyuge, sus sucesores o beneficiarios, conforme lo establecido en el artículo 23, percibirán del empleador, dentro de los diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que se acredite fehacientemente la defunción, una indemnización equivalente a doscientas (200) horas de trabajo, de acuerdo a su categoría y remuneración calculada según se establece en el segundo párrafo del artículo 15, a la

fecha del fallecimiento y cualquiera fuere su antigüedad.

ARTICULO 27

El empleador podrá suspender al trabajador hasta veinte (20) días en el año, contados a partir de la primera suspensión. Para que la suspensión sea válida, deberá ser fehacientemente notificada y contener plazo fijo. Durante el período de suspensión, el empleador deberá continuar efectuando el aporte previsto en el artículo 15.

ARTICULO 28

Será obligación de todo empleador el exhibir los libros y demás documentación que exige la legislación laboral, cuando así lo requiera el Registro para verificar el cumplimiento de las disposiciones de la presente ley.

ARTICULO 29

Mensualmente el empleador deberá entregar al trabajador constancia fehaciente del depósito de los aportes al Fondo de Desempleo.

ARTICULO 30

En caso que el empleador incurriese en mora en la obligación de depositar mensualmente el aporte, la suma adeudada por ese concepto, será objeto de incrementación en la medida de la variación del índice oficial de precios mayoristas a nivel general del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos o del que lo reemplazare, experimentada entre el mes anterior al que debió efectuarse el depósito o el pago y el anterior a aquél en que el mismo se efectúe.

Para el caso en que el depósito y el pago se realicen en el mismo mes en que debió efectuarse, pero vencido el plazo legal para concretarlos, la actualización se hará

sobre la base de la variación habida entre el último mes anterior respecto del precedente.

En el supuesto de que cualquiera de las partes rescindiese el contrato de trabajo, y la mora subsistiese, el reajuste previsto por este artículo se extenderá hasta los sesenta (60) días posteriores a dicha rescisión, salvo que con anterioridad se promoviere acción judicial.

En este último caso, el planteamiento de la demanda hará cesar el modo de incrementación establecido en este artículo, aplicándose a partir de la fecha de su promoción, el sistema legal de actualización de los créditos provenientes de las relaciones individuales de trabajo.

ARTICULO 31

El empleador conservará el empleo al trabajador cuando éste deba prestar servicio militar obligatorio, por llamado ordinario, movilización o convocatorias especiales desde la fecha de su convocación y hasta treinta (30) días después de concluido el servicio, siempre que este lapso no exceda el de la ejecución de la obra o de la tarea específica que aquél cumpliera.

El tiempo de permanencia en el servicio será considerado período de trabajo a los efectos del cómputo de su antigüedad, frente a los beneficios que por esta ley o convenciones colectivas de trabajo le hubiesen correspondido en el caso de haber prestado servicios. El tiempo de permanencia en el servicio no será considerado para determinar los promedios de remuneraciones a los fines de la aplicación de las mismas disposiciones.

ARTICULO 32

Quien contrate o subcontrate los servicios de contratistas o subcontratistas de la construcción, deberá requerir de éstos la constancia de su inscripción en Registro Nacional de la Industria de la Construcción y comunicar a éste la

iniciación de la obra y su ubicación.

Los empresarios, los propietarios y los profesionales, cuando se desempeñen como constructores de obra que contraten contratistas o subcontratistas que no hayan acreditado su inscripción en el Registro Nacional, serán, por esa sola omisión, responsables solidariamente de las obligaciones de dichos contratistas o subcontratistas respecto al personal que ocuparen en la obra y que fueren emergentes de la relación laboral referida a la misma.

CAPITULO VII

Infracciones, Sanciones y Penalidades

ARTICULO 33

Será sancionado con multas de:

a) Hasta cuatro (4) remuneraciones básicas diarias correspondientes a la categoría de oficial albañil, por cada trabajador con quien el empleador no haya cumplido la obligación prevista en el artículo 29.

b) Hasta ocho (8) remuneraciones básicas diarias correspondientes a la categoría de oficial albañil, por cada trabajador que tenga a sus órdenes, el empleador que al tiempo de la constatación de la infracción no estuviere inscripto en Registro Nacional de la Industria de la Construcción. En el caso de presentación voluntaria tardía el empleador que se encontrare en infracción deberá abonar el arancel previsto en el artículo 6 inciso e) incrementado con cuantías graduadas en forma creciente en razón de períodos de tiempo transcurridos de acuerdo a lo que determine la reglamentación, quedando exento el pago de la multa fijada en este inciso.

c) Hasta ocho (8) remuneraciones básicas diarias

correspondientes a la categoría de oficial albañil, por cada trabajador en infracción, el empleador que no declare la rescisión del contrato en las circunstancias determinadas por el artículo 14, o que al tiempo de la constatación de la infracción tenga trabajadores no inscriptos.

En el caso de presentación voluntaria tardía el empleador que se encontrare en infracción deberá abonar el arancel previsto en el artículo 6 inciso e) incrementado con cuantías graduadas en forma creciente en razón de períodos de tiempo transcurridos de acuerdo a lo que determine la reglamentación, quedando exento del pago de la multa fijada en este inciso.

Las multas especificadas en los incisos anteriores, se duplicarán en cada caso de reincidencia. Para los incisos b) y c) se aplicarán cuando corresponda, sin perjuicio del pago del arancel previsto. **d)** No obstante las sanciones precedentemente establecidas, el incumplimiento de las demás obligaciones emergentes de la presente ley y de sus normas reglamentarias, hará pasible a los responsables, de las penalidades instituidas por el régimen legal sancionatorio de las acciones y omisiones que según las leyes nacionales y provinciales de trabajo constituyan infracciones a las mismas.

CAPITULO VIII

Disposiciones Transitorias y Complementarias

ARTICULO 34

El trabajador que se encuentre prestando servicio a la fecha de vigencia de esta ley y que registrase una antigüedad con su empleador anterior a la vigencia de la Ley

N° 17.258, o el que ingresare al régimen del Fondo de Desempleo en virtud del mayor alcance de comprensión establecido por la presente ley, percibirá a la cesación de la relación laboral, además del Fondo de Desempleo que le corresponda, cuando fuera dispuesta por el empleador sin causa, una reparación pecuniaria por aquel período, equivalente a un (1) mes de sueldo por cada año de servicio o fracción mayor de tres (3) meses trabajados con anterioridad a dichas leyes, tomando como base la remuneración calculada según lo establece el segundo párrafo del artículo 15. Dicha base no podrá exceder del equivalente a tres (3) veces el importe mensual del salario mínimo vital vigente al tiempo de la extinción de la relación. El importe de esta indemnización en ningún caso podrá ser inferior a dos (2) sueldos calculados de acuerdo al sistema del párrafo anterior.

ARTICULO 35

Las disposiciones de esta ley son de orden público y excluyen las contenidas en la Ley de Contrato de Trabajo en cuanto se refieran a aspectos de la relación laboral contempladas en la presente ley.

En lo demás, aquélla será de aplicación en todo lo que resulte compatible y no se oponga a la naturaleza y modalidades de este régimen jurídico específico.

ARTICULO 36

La percepción del Fondo de Desempleo no excluye el derecho a las indemnizaciones y beneficios establecidos en la presente ley.

ARTICULO 37

Esta ley se aplicará de oficio con todos los juicios pendientes de sentencia definitiva a la fecha de su entrada en vigencia.

ARTICULO 38

Los testimonios o certificados expedidos por Registro Nacional de la Industria de la Construcción revestirán el carácter de título ejecutivo para el cobro de las sumas adeudadas, en concepto de aranceles, multas e intereses devengados.

Regirá el procedimiento de ejecución fiscal, una vez cumplidas las instancias administrativas correspondientes.

ARTICULO 39

Derógase las Leyes 17.258, 17.392, 18.062 y 20.059 y sus normas reglamentarias y complementarias.

ARTICULO 40

Esta ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación debiendo proceder el Poder Ejecutivo Nacional a reglamentarla dentro de los noventa (90) días.

Nota de FADEA al Honorable Congreso de la Nación a propósito del proyecto de unificación del Código Civil y el Código de Comercio

Sr. Presidente de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación Dr. Julián Andrés Domínguez
Su Despacho:

En nuestro carácter de miembros de la Federación Argentina de Colegios de Arquitectos (FADEA) nos presentamos ante usted en referencia al proyecto remitido por la Excelentísima Sra. Presidente de la Nación, Doña Cristina Fernández de Kirchner, tendiente a la unificación del Código Civil y Comercial de la Nación.

Como es de vuestro conocimiento, todos los aspectos relacionados con la construcción y la arquitectura legal dispuestos fundamentalmente en el Libro IV del actual Código Civil no han sido actualizados desde 1865, en oportunidad que el Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield presentara en su «Nota de Elevación» al Sr. Ministro de Justicia,

Culto e Instrucción Pública, Don Eduardo Costa, el texto del Código Civil.

La ley 340 sancionada el 25 de septiembre de 1869 y promulgada el 29 de ese mismo mes, que puso en vigencia el mencionado Código desde el 1º de enero de 1871, fue recibiendo distintas modificaciones por imperio de reformas, ora de gobiernos constitucionales, ora de gobiernos de facto y profusas y numerosas leyes complementarias que fueron derogando, abrogando, tácita o expresamente, nulificando o dejando sin efecto, el texto originario.

Somos conscientes, en consecuencia, que la presente iniciativa que delata el Mensaje del Poder Ejecutivo Nacional no se ha limitado a la unificación de ambos códigos sino también a corregir una ambigua indexación legislativa, suprimiendo numerosas normas que habían quedado sin vigencia como consecuencia de leyes especiales complementarias dictadas al efecto.

El resultado que traduce el contenido del Mensaje del

Poder Ejecutivo Nacional, hoy proyecto en tratamiento por la Honorable Cámara de Diputados que usted preside, es satisfactorio en: Las fuentes y aplicación incorporan la vigencia de los tratados internacionales que en la reforma constitucional de 1994 y por imperio del artículo 75 inciso 22 incorpora con la misma jerarquía que nuestra Constitución Nacional; las pautas trazadas por la Convención de Viena en su artículo 27; los Tratados de Integración con países latinoamericanos y no latinoamericanos que dispone el artículo 75 inciso 24 de la Constitución Nacional y la nueva atribución conferida a las provincias para suscribir tratados internacionales con otros países, con conocimiento del Honorable Congreso de la Nación. Estos aspectos han sido receptados dentro del contexto general de las fuentes, a lo que sumamos nuevos criterios de interpretación que hacen referencia a la literalidad, finalidad, referencia a leyes análogas, la buena fe y los principios de razonabilidad y legalidad. También observamos con satisfacción la incorporación del artículo 11 que refiere a la «posición dominante en el mercado» y especialmente el artículo 1063 del anteproyecto que consigna el «significado de las palabras» en materia de interpretación, que tiene una relevante importancia para nuestros profesionales en razón que muchos conceptos ligados a la construcción (puerta, piso, inmueble, escalera, estructura, materiales, etc.) han recibido profundas transformaciones en sus significados y composición desde 1865, 1871 y 2012. Entendemos que los criterios interpretativos adoptados por la nueva unificación, mejoran sustancialmente las pautas fijadas en la actual codificación.

Para FADEA la disposición del artículo 14 que refiere a la «legitimación frente a derechos de incidencia colectiva», habilita de la misma manera que consagra el artículo 43 de la Constitución Nacional, la posibilidad cierta

que las federaciones impulsemos en defensa de nuestros matriculados todas aquellas medidas que sean menester entablar para proteger el ejercicio profesional de los mismos.

Sin embargo, en la reunión que hemos mantenido en el mes de mayo de este año en la ciudad de Mendoza con la participación y representación de todas y cada una de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y como consecuencia de un interesante intercambio de opiniones entre arquitectos y asesores jurídicos, hemos llegado a la conclusión sobre la posibilidad de contribuir con los señores legisladores en la redacción de determinadas normas que a nuestro exclusivo juicio no son suficientemente claras y que, su hipotética vigencia implicará contrariar los fines propuestos en el proyecto de unificación, lesionando derechos esenciales del profesional en el ámbito de la construcción por ausencia de precisiones y ante el desconocimiento que desnuda el Mensaje, de tareas específicas de la construcción y sus alcances. Efectivamente: Dijimos con anterioridad que la finalidad de la unificación de los códigos civil y comercial no se limitan a una yuxtaposición de normas sino que, en su propósito, se corrigieron numerosas disposiciones que jugaron en forma contradictoria durante todos estos años y generaron conflictos interpretativos que se judicializaron con resultados diversos. La propuesta que ha sido elaborada por el conjunto de los arquitectos argentinos y con la colaboración de los asesores jurídicos de cada uno de los distritos de las diferentes provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mejora, a nuestro entender, la redacción de algunas disposiciones propuestas e individualizan la tarea profesional determinando para cada una de ellas una responsabilidad acotada y diferenciada, evitando la amplitud que el Código Civil de Vélez Sarsfield trazó para un país tan di-

ferente al actual y con un sistema constructivo manifiestamente distinto.

El artículo 1251 del Mensaje define al contrato de obra o de servicios estableciendo que: cuando una persona actúa independientemente, se obliga a favor de otra llamada comitente a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución y, a renglón seguido, dispone: «el contrato es gratuito si las partes así lo pactan o cuando por las circunstancias del caso puede presumirse la intención de beneficiar».

Interpretamos que la definición abarca al Proyectista en su trabajo intelectual y al Director de Obra y/o Conductor Técnico al realizar su tarea en una obra, por lo que estaría contenido el instituto normativo. Sin embargo, sostenemos tomando como criterio la legislación vigente que el trabajo profesional se presume oneroso. A tales efectos, proponemos que el art. 1251 del Mensaje incorpore esto último.

El artículo 1252 del mensaje en la clasificación del contrato debe consignar en forma que se defina que en obras sobre inmuebles, la tarea del proyectista y del constructor y su representante técnico serán considerados contratos de obra, y contrato de servicios la del director de obra.

El artículo 1254 del Mensaje cuando refiere a «cooperación de terceros» a la par que habilita al contratista o al prestador de servicios valerse de terceros para ejecutar el servicio, reserva en cualquier caso la «dirección y la responsabilidad de la ejecución». Entendemos que las modernas estructuras constructivas desconocidas por Dalmacio Vélez Sarsfield y la profusión de edificios inteligentes sumados a la incorporación de nuevas tecnologías en todo tipo de construcción (individuales, plurindividuales, unifamiliares, colectivas, horizontales, etc.) no aconsejan que la responsabilidad de la ejecución

descanse en el Director de Obra o en aquel que se comprometió a ejecutar un edificio atento a que la incumbencia profesional definida por el Ministerio de Educación en todos los casos inhabilita al contratista, proyectista o prestador de servicios a asumir responsabilidades que nunca han sido receptadas en sus respectivos planes de estudio.

Efectivamente: Los proyectos se tornan cada vez más complejos en virtud de los aportes tecnológicos que se incorporan al fenómeno edilicio. Esto provoca y justifica un nuevo desafío que no puede ser contenido exclusivamente por el Director de Obra, sin asumir, claro está, una omnipresente responsabilidad que no tiene cabida en el contexto del derecho comparado. Interpretamos, en consecuencia, que es correcto determinar en el artículo examinado «conservar la dirección» mas no «la responsabilidad de la ejecución» la que debe ser proporcional y diferenciada según la tarea de que se trate.

Dentro de las obligaciones impuestas al contratista y al prestador en el artículo 1256 del Proyecto, se impone la obligación para éstos, de «proveer los materiales». En realidad, los materiales generalmente se aportan por administración y excepcionalmente «llave en mano» por lo que, interpretamos que el inciso c del artículo 1256 del Proyecto debería consignar que los materiales adecuados para la ejecución de la obra o el servicio deberán ser convenidos contractualmente.

La norma debe consignar la obligación del contratista y prestador de designar al conductor técnico o representante técnico. En el marco de la doctrina y del derecho comparado provincial, se asimila el primero a la obra privada y el segundo a la obra pública. Por lo tanto, la obligación de su designación debe imperar.

De la misma manera, interpretamos que los «riesgos de la contratación» impuesto en el artículo 1258 del Pro-

yecto, en la que, los bienes necesarios para la ejecución de la obra o del servicio perecen por fuerza mayor, la pérdida debe ser soportada por todas las partes contratantes.

Para preservar la coherencia normativa, en el ámbito del artículo 1262 del Proyecto, en el cual se especifica los «sistemas de contratación» debería dejarse sin efecto la frase «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».

De la lectura del artículo 1268 del Proyecto que refiere a «destrucción o deterioro de la obra por caso fortuito antes de la entrega» interpretamos que el inciso b de la citada norma es manifiestamente desproporcionado con la finalidad adoptada por el Proyecto de Unificación y en los hechos implica generar innumerables conflictos judiciales. En la práctica constructiva, nos encontramos permanentemente con la advertencia que traza el contratista al comitente sobre la mala calidad o inadecuación de los materiales utilizados en la obra y pese a ello, por una cuestión presupuestaria, el comitente insiste en su adquisición, sobre todo cuando no constituye vivienda propia sino vivienda destinada a inversión. El inciso b debería reformularse según el contratista provea los materiales o sean adquiridos por el comitente. La situación fáctica es muy distinta.

Una situación particular se presenta con el artículo 1270 del Proyecto que refiere a la «aceptación de la obra». El mencionado artículo remite al artículo 747 y este remite parcialmente a la obligación de saneamiento. Interpretamos que existe una equivocada técnica legislativa al respecto y por lo tanto debería expresarse de «recibida la obra».

El artículo 1263 del Proyecto, refiere a la «obra en ruina o impropia para su destino». En la presente norma,

se reitera la responsabilidad del contratista frente a los vicios de los materiales aunque no sean provistos por este. El contenido deviene irrazonable y manifiestamente arbitrario.

La «extensión de la responsabilidad por obra en ruina o impropia para su destino» prevista en el artículo 1273 del Proyecto, se extiende en forma concurrente a los involucrados dentro del artículo 1274 y sus tres incisos.

Sin perjuicio que vamos a sostener la necesidad de modificar el artículo 1273 del Proyecto, interpretamos que el inciso b del artículo 1274 no es claro. Asimismo, debería consignarse que la responsabilidad concurrente «según la causa del daño» no se torna solidaria en cabeza del Director de Obra o del profesional liberal cuando se individualiza al actor involucrado en materia de responsabilidad subjetiva.

Dentro de los plazos de caducidad aplicable a la responsabilidad prevista en los artículos recién comentados del 1273 y 1274 del Proyecto, es decir, inmueble destinado por su naturaleza a tener larga duración y por daños que comprometen su solidez en la estructura portante, el artículo 1275 del Proyecto dispone que los daños deben producirse «dentro de los diez años de aceptada la obra». En realidad, interpretamos, debería decir «de recibida la obra».

Participamos del criterio que la actividad del profesional liberal es una obligación de hacer y su responsabilidad es subjetiva, excepto que haya comprometido un resultado concreto. Expresamente el artículo 1768 del Proyecto expone que «la actividad del profesional liberal no está comprendida en la responsabilidad por actividades riesgosas previstas en el artículo 1757». Debería consignarse el artículo 1768 del Proyecto que tampoco están comprendidos los profesionales liberales dentro de los sujetos responsables enmarcados por el artículo 1758.

Con referencia a los plazos de prescripción, compartimos el plazo genérico de 5 años (artículo 2560) y de 1 año para el reclamo de los vicios redhibitorios, contra el constructor por responsabilidad por ruina total o parcial, por vicios de construcción, del suelo o de mala calidad de los materiales, siempre que se trate de obras destinadas a larga duración y siempre y cuando se haya contratado por resultado. En la disposición del artículo 2564 no aparece esa distinción por lo que sería relevante su modificación.

Finalmente, dentro del ámbito de la «responsabilidad por vicios ocultos» normados a partir del artículo 1051, interpretamos que mejora ostensiblemente el alcance que mantenía en la codificación histórica al precisar cuándo un defecto es vicio redhibitorio y en qué casos la responsabilidad por defectos ocultos se excluye. Mantenemos una duda razonable con respecto a la caducidad de la garantía por los defectos ocultos. El artículo 1055 del proyecto establece un plazo de caducidad si la cosa es inmueble cuando transcurren 3 años desde que la recibió. Nos parece más ajustado a derecho el plazo de 1 año.

Por otra parte, el citado artículo dispone que los plazos puedan ser aumentados convencionalmente. Interpretamos que ello podría constituir una clara posición dominante del comitente por lo que, sugerimos que el plazo de 1 año quede como disposición de orden público.

Hemos tenido en cuenta la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, la doctrina y fundamentalmente los matices que las provincias y municipios han establecido durante los últimos años. Tampoco hemos olvidado los límites marcados por la propia Constitución Nacional en el ámbito federal en torno a las facultades que expresamente las provincias han delegado a la Nación y las que han reservado para sí, constitu-

yendo esto último un límite objetivo a la potestad legislativa del Honorable Congreso de la Nación.

En consecuencia, en virtud de todo lo expuesto y a los fines metodológicos, habiendo señalado los fundamentos que justifican la modificación y/o supresión de algunas disposiciones, transcribimos a continuación el contenido de las diferentes normas con las modificaciones que solicitamos a fin de que el Honorable Congreso de la Nación las haga suyas y oportunamente se aprueben en particular:

Artículo 1251

Definición. Hay contrato de obra o contrato 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 siempre se presume oneroso en todos los casos.

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.

En el caso de los inmuebles, la elaboración del Proyecto constituye un contrato de Obra Intelectual, en tanto que la Dirección de Obra constituye un contrato de Servicios.

Los servicios prestados en relación de dependen-

cia 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 la obra material, intelectual o 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 su dirección.

Artículo 1255

Precio. El precio se determina por el contrato, la ley, los usos o, en su defecto, por decisión judicial. Segundo párrafo se suprime
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. El contratista o prestador de servicios está obligado a:

- a) queda
- b) queda
- c) Se suprime.

- d) Designar el conductor técnico o representante técnico de la obra

Artículo 1258

Riesgos de la contratación. Si los bienes necesarios para la ejecución de la obra o del servicio pecen por fuerza mayor la pérdida se soporta por las partes contratantes.

Artículo 1262

Sistemas de contratación. 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.

Artículo 1268

Destrucción o deterioro de la obra por caso fortuito antes de la entrega. La destrucción o 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. 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;
- b. b) si la causa de la destrucción o deterioro importante es la mala calidad o inadecuación de los materiales y la obligación es de resul-

tado, no se debe la remuneración pactada excepto que el contratista haya advertido oportunamente dicha circunstancia al comitente.
c. 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 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 la solidez en la estructura portante que la hacen impropia para su destino. El constructor y el profesional a cargo se liberan si prueba la incidencia de una causa ajena. No es causa ajena el vicio del suelo si el terreno pertenece al constructor.

Artículo 1274

Extensión de la responsabilidad por obra en ruina o impropia para su destino. La responsabilidad prevista en el artículo 1273 se extiende concurrentemente:

- a. a) a toda persona que vende una obra que ella ha construido o ha hecho construir si hace de esa actividad su actividad comercial habitual con fines de lucro;
- b. b) se suprime
- c. c) según la causa del daño, al subcontratista, al director de la obra, conductor técnico o representante técnico

Artículo 1275

Plazo de caducidad. Para que sea aplicable la responsabilidad prevista en los artículos 1273 y 1274, es decir, una obra realizada en inmuebles destinada por su naturaleza a tener larga duración, el daño debe producirse dentro de los 10 años de recibida la obra.

Artículo 1757

Hecho de las cosas y actividades riesgosas. Toda persona responde por el daño causado por el riesgo o vicio de la cosas o de las actividades que sean riesgosas o peligrosas por su naturaleza, por los medios empleados o por las circunstancias de su realización. La responsabilidad es objetiva. No son eximentes la autorización administrativa para el uso de la cosa o la realización de la actividad.

Artículo 1758

Sujetos responsables. El dueño y el guardián son responsables indistintamente del daño causado por las cosas. Se considera guardián a quien ejerce por sí o por terceros, el uso, la dirección y el control de la cosa, o a quien obtiene un provecho de ella. El dueño no responde si prueba que la cosa fue usada en contra de su voluntad expresa o presunta. En caso de actividad riesgosa o peligrosa responde quien la realiza, se sirve u obtiene provecho de ella, por sí o por tercero, excepto lo dispuesto por la legislación especial. Quedan excluidos de la presente disposición los profesionales liberales comprendidos en el artículo 1768.

Artículo 2564

Plazo de prescripción de un año. Prescriben al año:

- a. a)** el reclamo por vicios redhibitorios;
- b. b)** las acciones posesorias
- c. c)** el reclamo contra el constructor y los profesionales involucrados por responsabilidad por ruina total o parcial, sea por vicios de construcción, del suelo, o de mala calidad de los materiales, siempre que se trate de obras destinadas a larga duración. El plazo se cuenta desde que se produjo la ruina y siempre que ella ocurra dentro de los 10 años de recibida la obra por primera vez.
- d. d)** Igual
- e. e)** Igual
- f. f)** Igual

Artículo 1055

Caducidad de la garantía por defectos ocultos. La responsabilidad por defectos ocultos caduca:

- a. a)** Si la cosa es inmueble cuando transcurre un año desde que la recibió;
- b. b)** Igual.

Estos plazos no pueden ser disminuídos ni aumentados convencionalmente. La prescripción de la acción está sujeta a lo dispuesto en el libro SEXTO.

El CCC y el ejercicio profesional

1) En la elaboración de las nuevas encomiendas es importante incorporar un nexo donde se traduzca el «significado de las palabras» utilizadas en el texto.

2) La encomienda concluye con la recepción de la aceptación de una oferta que se traduce con la firma de la encomienda o la firma en el plano entregado o la construcción propiamente dicha.

El nuevo CCC tiene en cuenta el consentimiento o por una conducta de las partes que sea suficiente para demostrar la existencia de un acuerdo.

3) Importante: el *silencio* importa aceptación de la tarea profesional frente a una intimación o comunicación fehaciente.

4) Se incorpora por primera vez en el código civil, un nuevo capítulo «obra y servicio».

5) ¿Cómo define la encomienda el CCC?

«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» (artículo 1251).

6) La definición de «encomienda» tipifica la tarea del arquitecto e incorpora el trabajo intelectual.

7) Las leyes arancelarias conservan su labor pero no pueden cercenar la facultad de las partes de determinar los honorarios por la tarea profesional; 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.

8) Obligaciones del arquitecto:

- A)** Ejecutar la encomienda conforme a lo que estipuló en el contrato y dentro de su incumbencia.
- B)** Informar al comitente sobre los aspectos esenciales de la encomienda.
- C)** Informar al comitente inmediatamente, en caso que esos los materiales sean impropios o tengan vicios que el contratista o prestador debiese conocer.
- D)** Ejecutar la obra o el servicio en el tiempo convenido o en su defecto el que razonablemente corresponda según su índole.

9) Obligaciones del constructor:

- A)** Proveer los materiales adecuados que son necesarios para la ejecución de la obra o del servicio, excepto que se haya pactado algo distinto o resulte de los usos.
- B)** Usar diligentemente los materiales provistos por el comitente e informar inmediatamente en caso que esos materiales sean impropios o tengan vicios.

10) Obligaciones del comitente:

- A)** El comitente tiene la obligación de pagar los honorarios, proporcionar la colaboración necesaria y recibir la obra si fue ejecutada conforme a derecho.
- B)** 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.

11) Variaciones del proyecto:

- A)** El constructor y el conductor técnico no pueden variar el proyecto ya aceptado, sin autorización escrita del comitente, excepto que las modi-

- ficaciones sean necesarias para ejecutar la obra conforme a las reglas del arte y no hubiesen ser previstas al momento de la contratación.
- B)** En la comunicación al comitente por medio fehaciente debe indicarse su costo estimado.
- C)** Si las variaciones implican un aumento superior a la 1/5 parte del precio pactado, el comitente puede extinguirlo comunicando su decisión dentro del plazo de 10 días de haber conocido la necesidad de su modificación y el costo estimado.
- D)** el comitente puede introducir variantes al proyecto siempre que no impliquen cambiar sustancialmente la naturaleza de la obra.

12) Desistimiento del comitente

Se mantiene la cláusula que dispone, frente al desistimiento unilateral del comitente, aunque la ejecución haya comenzado, la obligación de indemnizar al profesional.

La indemnización al profesional implica:

- a) gastos;
- b) trabajos realizados;
- c) utilidad presunta.

El juez puede reducir equitativamente la utilidad si la aplicación estricta de la norma conduce a una notoria injusticia.

13) Sobre la inspección de obra

- el comitente tiene derecho de inspeccionar la obra en el acto de su entrega.
- la inspección es a costo del comitente.
- puede verificar el estado de «avance de obra», la calidad de los materiales empleados y los trabajos efectuados.

14) La recepción de la obra por el comitente hace presumir la inexistencia de vicios aparentes y la calidad adecuada de la cosa.

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

16) Responsabilidad del constructor:
El constructor responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que comprometan su solidez y por los que lo hacen impropia para su destino.

17) Los plazos de prescripción se cuentan a partir de la aceptación de la obra.

18) El constructor solo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena.

19) No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero.

20) No es causa ajena el vicio de los materiales aunque no sean provistos por el contratista.

21) Son igualmente responsables el vendedor de una obra que ella ha construido o ha hecho construir si hace de esa actividad su profesión habitual.

22) Según la causa del daño, son responsables:

- El subcontratista
- El proyectista
- El director de la obra
- El conductor técnico

Cualquier otro profesional vinculado al comitente por un contrato de obra por construcción.

23) Plazos de caducidad

- A)** Cuando el daño compromete la solidez o la hacen impropia para su destino: el daño debe producirse dentro de los 10 años de aceptada la obra.
- B)** Los sujetos involucrados: constructor, vendedor, mandatario del dueño de la obra.
- C)** En los vicios ocultos, caduca el ejercicio a los 3 años contados desde la recepción. Puede ser aumentado por convención.

24) Plazos de prescripción:

El plazo genérico de la prescripción se reduce a 5 años, excepto que este provisto uno diferente.
En daños derivados de la responsabilidad civil: 3 años
En vicios redhibitorios: 1 año.
En vicios ocultos: 60 días desde su manifestación; si es gradual, desde que se advirtió. La prueba es a cargo del adquirente.

25) Prescribe al año el reclamo contra el constructor por: Ruina total o parcial: sea por vicios de construcción, del suelo o mala calidad de los materiales.

El plazo se cuenta desde que se produjo la ruina.

