

CONTRATO DE OBRAS Y SERVICIOS

ASPECTOS GENERALES

Concepto.

Hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual, o a proveer un servicio mediante una retribución.

Entonces:

- **CONTRATO DE OBRA**: el contratista (constructor o empresario) se obliga a ejecutar una obra determinada a favor del comitente, y éste se obliga a retribuírselo.

Ejemplo: contrato a alguien para que haga dos cuadras de pavimento hasta mi quinta.

La obra puede ser de naturaleza material (ejs: construcción de un edificio, calle, camino, puente, ropa, máquina, etc.) o intelectual (ejs: redacción de un libro, escribir una partitura o una obra teatral, pintar un cuadro, hacer una escultura, etc.).

- **CONTRATO DE SERVICIOS**: el prestador de servicios se obliga a prestar un servicio, a favor del comitente, y éste se obliga a retribuírselo.

Ejemplo: contrato los servicios de un electricista o de un plomero para que haga unos arreglos en mi casa.

El servicio puede ser continuado, y pactarse por tiempo determinado o indeterminado.

La diferencia con el contrato laboral es que aquí el prestador del servicio actúa en forma independiente mientras que en el laboral hay relación de dependencia entre empleado y empleador por eso se rigen por las normas del derecho laboral.

Supuesto de gratuidad.

El contrato es gratuito si las partes así lo pactan, o cuando por las circunstancias del caso puede presumirse la intención de beneficiar.

Supuesto de duda sobre la calificación.

¿Qué sucede si hay duda sobre la calificación del contrato? Se considera contrato de servicios si la obligación es de hacer cierta actividad independiente de su resultado; y se considera contrato de obra si se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega.

Subcontratación. ¿El contratista o prestador de servicios puede subcontratar a terceros para cumplir el contrato? Si, salvo que se lo haya contratado por sus cualidades específicas, y entonces no podría cualquier persona realizar la obra (ej: pintor reconocido) o prestar el servicio (ej: abogado famoso). El contratista, ante la subcontratación, conserva la dirección y la responsabilidad de la ejecución.

Caracteres.

Estos contratos presentan los siguientes caracteres:

- a) Bilaterales.
- b) Consensuales.
- c) Conmutativos.

- d) Onerosos o gratuitos.
- e) e) No Formales.
- f) Nominados.

PRECIO

El precio se determina por

- 1) el contrato;
- 2) la ley (ej: leyes arancelarias que fijan honorarios de abogados);
- 3) los usos; o, en su defecto,
- 4) por decisión judicial (en este caso su determinación debe adecuarse a la labor cumplida por el prestador).

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Obligaciones del contratista o prestador de servicios.

Son las siguientes:

- a) Ejecutar el contrato según lo pactado.
- b) Informar al comitente sobre aspectos esenciales del cumplimiento de la obligación comprometida (esto es importante, ya que suele haber desigualdad de conocimientos entre las partes).
- c) Proveer los materiales adecuados necesarios para ejecutar la obra o el servicio (de calidad normal y según el precio pactado).
- d) Usar diligentemente los materiales dados por el comitente, e informarle si son impropios o tienen vicios que el contratista o prestador debiese conocer.
- e) Ejecutar la obra o el servicio en el tiempo convenido, o el que razonablemente corresponda.

Obligaciones del comitente.

Son las siguientes:

- a) Pagar la retribución (salvo que sea contrato gratuito).
- b) Darle al contratista o prestador la colaboración necesaria según las características de la obra (ej: presentar la documentación) o del servicio (ej: asistir a la audiencia, presentarse a su operación de cadera).
- c) Recibir la obra si corresponde.

¿Quién soporta la pérdida por fuerza mayor de los bienes necesarios para hacer la obra o prestar el servicio? La soporta la parte que debía proveerlos.

MUERTE Y DESISTIMIENTO DE LAS PARTES

Muerte de las partes.

¿Si muere el comitente se extingue el contrato? No, no se extingue el contrato, salvo que haga imposible o inútil la ejecución.

¿Y si muere el contratista o prestador? Sí, se extingue el contrato (y el comitente debe pagar los materiales aprovechables y el valor de la parte ya realizada), salvo que el comitente acuerde continuarlo con los herederos de aquél.

Desistimiento o derecho a arrepentirse.

El comitente puede desistir del contrato por su sola voluntad, aunque la ejecución haya comenzado; pero debe indemnizar al prestador todos los gastos y trabajos realizados y la utilidad que hubiera podido obtener (el lucro cesante).

SISTEMAS DE CONTRATACIÓN DE OBRA

Existen distintos sistemas de contratación de obra:

1) Por ajuste alzado o "retribución global".

Se pacta una suma fija e invariable (salvo caso de imprevisión) por todo, materiales y mano de obra, costo y utilidades. El contratista o constructor asume los riesgos de que suban los costos. Se suele usar para obras de una sola etapa, donde los materiales son adquiridos al inicio.

2) Por unidad de medida.

Al multiplicar la unidad (ej: el valor del m² es \$100) por la cantidad de m² totales sabremos el precio de la obra. Se suele usar en obras por etapas o tramos. El precio se va abonando por etapa realizada.

3) Por coste y costas.

El precio total se determina sobre el valor de los materiales, de la mano de obra y de los demás gastos (costes) y utilidad del contratista (costas). Si cambia el valor de estos elementos en el mercado (ej: aumento de los materiales), el precio se va ajustando. Se usa para épocas de inflación.

También se puede utilizar cualquier otro sistema convenido por las partes.

Si nada se pactó, se presume (salvo prueba en contra) que la obra fue contratada por ajuste alzado y que el contratista provee los materiales.

Variación del proyecto.

¿El contratista puede variar el proyecto ya aceptado sin autorización escrita del comitente?

No, no puede, salvo que las modificaciones sean necesarias y no previsibles al contratar (en ese caso avisa el valor para que el comitente decida).

El comitente puede introducir variantes al proyecto si no se cambia sustancialmente la naturaleza de la obra, y tiene derecho a verificar a su costa el estado de avance, la calidad de los materiales utilizados y los trabajos efectuados (sin perjudicar su desarrollo).

IMPOSIBILIDAD Y DESTRUCCIÓN

Imposibilidad.

Si realizar la obra o continuarla se hace imposible por causa ajena a las partes, el contrato se extingue, y el contratista tiene derecho a obtener una compensación por el trabajo realizado hasta ahí.

Destrucción.

Si la obra sufre destrucción o deterioro por caso fortuito y antes de la entrega, cualquiera de las partes puede dar por extinguido el contrato (teniendo diferentes efectos sobre la remuneración, según quien esté en mora o haya dado los materiales o puesto el inmueble).

ACEPTACIÓN

¿Cuándo se considera aceptada la obra?

Se considera aceptada cuando el comitente la inspecciona en el acto de entrega, presumiendo que no hay vicios aparentes y que la cosa tiene la calidad esperada. Si se pacta o se estipula un plazo de garantía para que el comitente verifique la obra o compruebe su funcionamiento, esa recepción no se toma como aceptación. Aceptada la obra el contratista responde sólo por los vicios no aparentes.

OBRA EN RUINA O IMPROPIA PARA SU DESTINO

El constructor de una obra de larga duración (ej: edificios, puentes, rutas) en inmueble, 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, salvo que pruebe causa ajena. No se considera "causa ajena" el vicio del suelo (ej: no lo preparó correctamente para que soporte el peso y se derrumbó la construcción), ni el de los materiales o construcción (ej: no eligió bien los ladrillos o hizo mal la pared).

Para que sea aplicable esta responsabilidad, el daño debe producirse dentro de los 10 años de aceptada la obra.

Aquella cláusula que dispensa o limita la responsabilidad por ruina se tiene por no escrita.