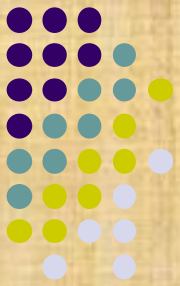




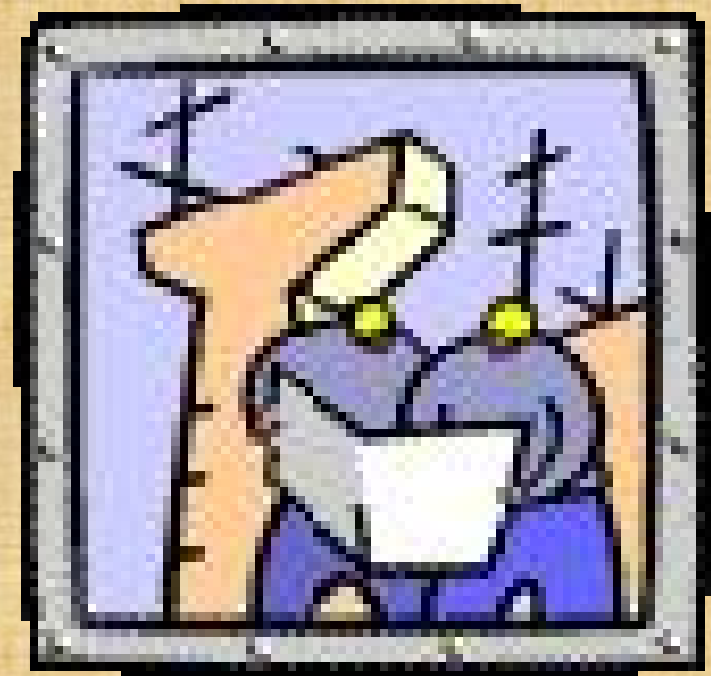
Andrés Cusi Arredondo

CONTRATO DE OBRA

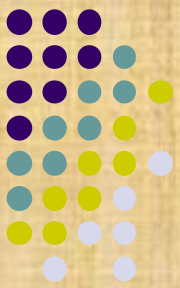
Definición



- Por el contrato de obra el contratista se obliga a hacer una obra determinada y el comitente a pagarle una retribución.
- *(Art. 1771 CC)*



Elementos



- **Elementos personales:**
 - A) Comitente.
 - B) Contratista.

- **Elementos condicionadores:**
 - A) Un resultado, para llegar al cual se proporcionan energías que no son un fin, sino un medio.
 - B) El pago de un precio o retribución, que puede ser determinado o determinable.

- **Objeto:**
 - Se debe el resultado del trabajo y no este último *per se*.

Diferencia con la locación de servicios



Locación de servicios	Contrato de Obra
No existe obra a transferir.	Involucra la transferencia de propiedad de una obra.
Se presenta una cantidad de energía o trabajo tendente a una finalidad dada, pero independiente del resultado.	Se presenta un resultado determinado.
Obligación de medios	Obligación de resultados
La realización de la actividad diligente basta para que la obligación de medios se considere cumplida, así no se realice el interés primario del acreedor	Para cumplir una obligación de resultado, ha de realizarse el interés primario del acreedor.
Tracto sucesivo	Tracto único

Obligaciones del contratista



- El contratista está obligado:
 - 1.- A hacer la obra en la forma y plazos convenidos en el contrato o, en su defecto, en el que se acostumbre.
 - 2.- A dar inmediato aviso al comitente de los defectos del suelo o de la mala calidad de los materiales proporcionados por éste, si se descubren antes o en el curso de la obra y pueden comprometer su ejecución regular.
 - 3.- A pagar los materiales que reciba, si éstos, por negligencia o impericia del contratista, quedan en imposibilidad de ser utilizados para la realización de la obra.

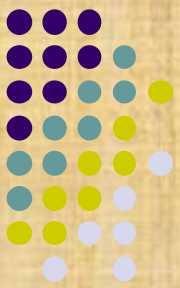
Obligaciones del comitente



- Los materiales necesarios para la ejecución de la obra deben ser proporcionados por el comitente, salvo costumbre o pacto distinto.
- *(Art. 1773 CC)*



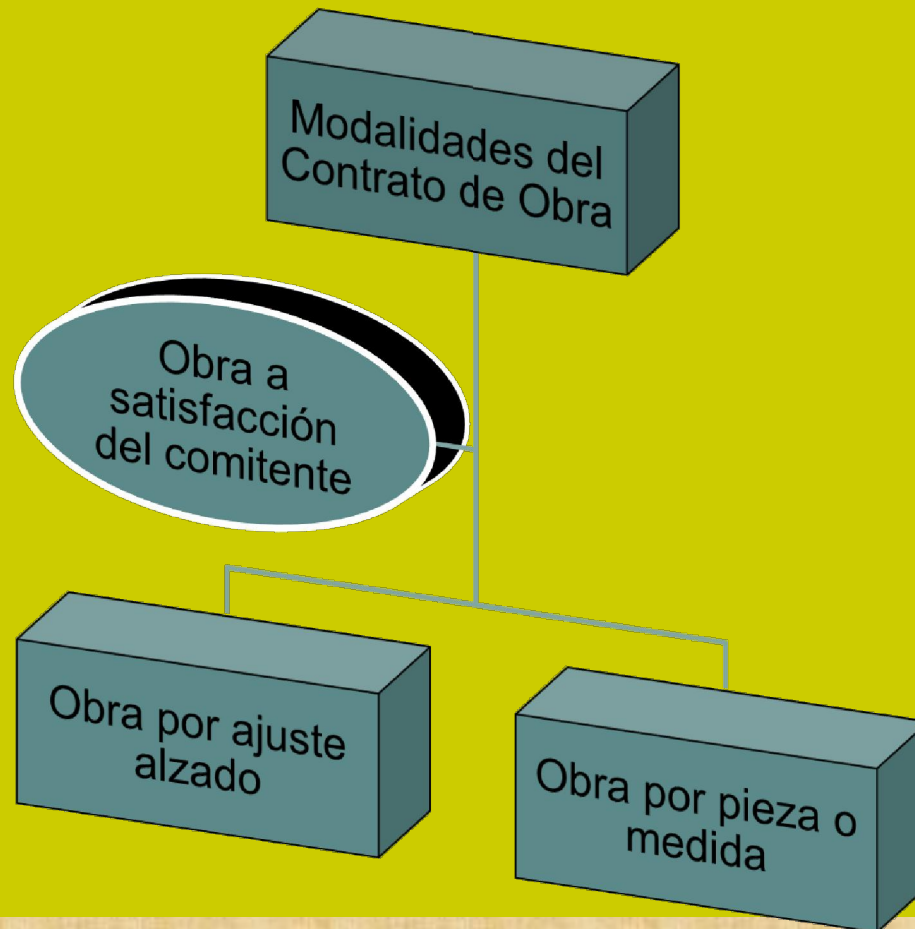
La Subcontratación



El contratista no puede subcontratar íntegramente la realización de la obra, salvo autorización escrita del comitente.

La responsabilidad frente al comitente es solidaria entre el contratista y el subcontratista, respecto de la materia del subcontrato.

Modalidades del contrato de obra





Obra por ajuste alzado

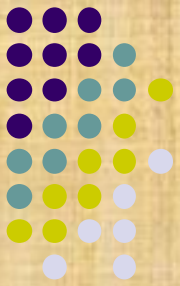
El precio convenido se mantendrá tal cual ha sido pactado.

El obligado a hacer una obra por ajuste alzado tiene derecho a compensación por las **variaciones convenidas por escrito** con el comitente, siempre que signifiquen **mayor trabajo o aumento en el costo de la obra**

El comitente, a su vez, tiene derecho al **ajuste compensatorio** en caso de que dichas variaciones signifiquen **menor trabajo o disminución en el costo de la obra**

Art. 1776 CC

Obra por pieza o medida

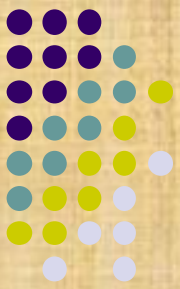


El que se obliga a hacer una obra por pieza o medida tiene derecho a la verificación por partes y, en tal caso, a que se le pague en proporción a la obra realizada.

El pago hace presumir la aceptación de la parte de la obra realizada.

No produce a este efecto el desembolso de simples cantidades a cuenta ni el pago de valorizaciones por avance de obra convenida.

Obra a satisfacción del comitente



Cuando se estipula que la obra se ha de hacer a satisfacción del comitente, éste debe expresar su conformidad con la obra entregada.

A falta de conformidad, se entiende reservada la aceptación a los resultados de la pericia correspondiente. Todo pacto en contrario es nulo.

Si la persona que debe aceptar la obra es un tercero, deberá establecerse si obrará con *arbitrium bona viri* o *arbitrium merum*.



Derecho de inspección

1

- El comitente tiene derecho a inspeccionar, por cuenta propia, la ejecución de la obra.

2

- Cuando en el curso de ella se compruebe que no se ejecuta conforme a lo convenido y según las reglas, el comitente puede fijar un plazo adecuado para que el contratista se ajuste a tales reglas.

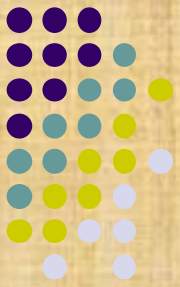
3

- Transcurrido el plazo establecido, el comitente puede solicitar la resolución del contrato, sin perjuicio del pago de la indemnización de daños y perjuicios.

4

- Tratándose de un edificio o de un inmueble destinado por su naturaleza a larga duración, el inspector deber ser un técnico calificado y no haber participado en la elaboración de los estudios, planos y demás documentos necesarios para la ejecución de la obra.

Comprobación / Recepción



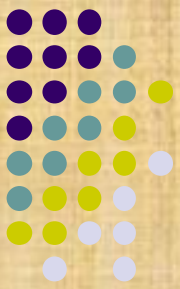
Derecho a la comprobación

- El comitente, antes de la recepción de la obra, tiene derecho a su comprobación.
- Si el comitente descuida proceder a ella sin justo motivo o bien no comunica su resultado dentro de un breve plazo, la obra se considera aceptada.

Aceptación tácita de la obra

- Se entiende aceptada la obra, si el comitente la recibe sin reserva, aun cuando no se haya procedido a su verificación.

Diversidades o vicios exteriores



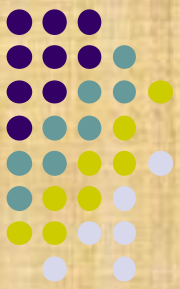
El contratista está obligado a responder por las diversidades y los vicios de la obra.

El comitente puede solicitar: a) que las diversidades o los vicios de la obra se eliminen a costa del contratista, o b) que la retribución sea disminuida proporcionalmente, sin perjuicio del resarcimiento del daño.

Si las diversidades o los vicios son tales que hagan inútil la obra para la finalidad convenida, el comitente puede pedir la resolución del contrato y la indemnización correspondiente.

El comitente debe comunicar las diversidades o los vicios dentro de los 60 días de recibida la obra. Este plazo es de caducidad. La acción contra el contratista prescribe al año de construida la obra.

Diversidades o vicios interiores



Si en el curso de los 5 años desde su aceptación la obra se destruye, total o parcialmente, o presenta evidente peligro de ruina o graves defectos por vicio de la construcción, el contratista es responsable ante el comitente o sus herederos, siempre que se le avise por escrito de fecha cierta dentro de los 6 meses siguientes al descubrimiento.

Todo pacto distinto es nulo.

El contratista es también responsable, en los casos indicados en el párrafo anterior, por la mala calidad de los materiales o por defecto del suelo, si es que hubiera suministrado los primeros o elaborado los estudios, planos y demás documentos necesarios para la ejecución de la obra.

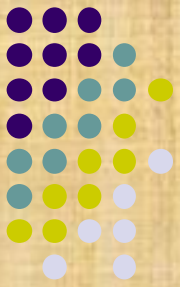
Diversidades o vicios interiores



El plazo para interponer la acción es de un año computado desde el día siguiente al aviso a que se refiere el primer párrafo del artículo 1784 CC.

No existe responsabilidad del contratista en los casos a que se refiere el artículo 1784, si prueba que la obra se ejecutó de acuerdo a las reglas del arte y en estricta conformidad con las instrucciones de los profesionales que elaboraron los estudios, planos y demás documentos necesarios para la realización de la obra, cuando ellos le son proporcionados por el comitente

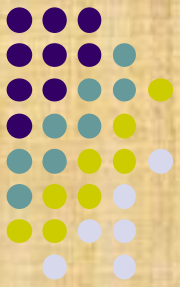
Extinción del contrato de obra



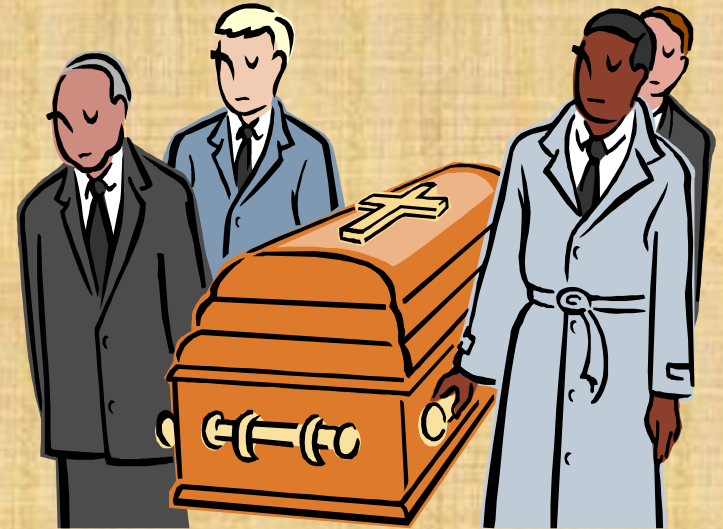
- Separación del contrato por parte del comitente
- El comitente puede separarse del contrato, aun cuando se haya iniciado la ejecución de la obra, indemnizando al contratista por los trabajos realizados, los gastos soportados, los materiales preparados y lo que hubiera podido ganar si la obra hubiera sido concluida.



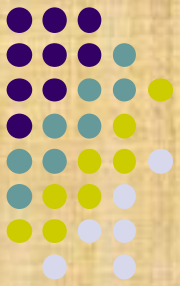
Extinción del contrato de obra



- Muerte del contratista:
- En caso de terminarse el contrato por muerte del contratista, el comitente está obligado a pagar a los herederos hasta el límite en que le fueren útiles las obras realizadas, en proporción a la retribución pactada para la obra entera, los gastos soportados y los materiales preparados.



Extinción del contrato de obra



- **Pérdida de la obra sin culpa de las partes:**
- Si la obra se pierde sin culpa de las partes, el contrato se resuelve de pleno derecho.
- Si los materiales son suministrados por el comitente, el contratista está obligado a devolverle los que no se hubieren perdido y el comitente no está obligado a pagar la retribución de la parte de la obra no ejecutada.
- Cuando se trate de un contrato por ajuste alzado o por unidad de medida, el contratista debe devolver la retribución proporcional correspondiente a la parte de la obra no ejecutada, pero no está obligado a reponerla o restaurarla. Por su parte, el comitente no está obligado a pagar la retribución proporcional de la parte de la obra no ejecutada.
- **Deterioro sustancial por causa no imputable:**
- Si la obra se deteriora sustancialmente por causa no imputable a las partes, se aplican igualmente las disposiciones antes mencionadas.