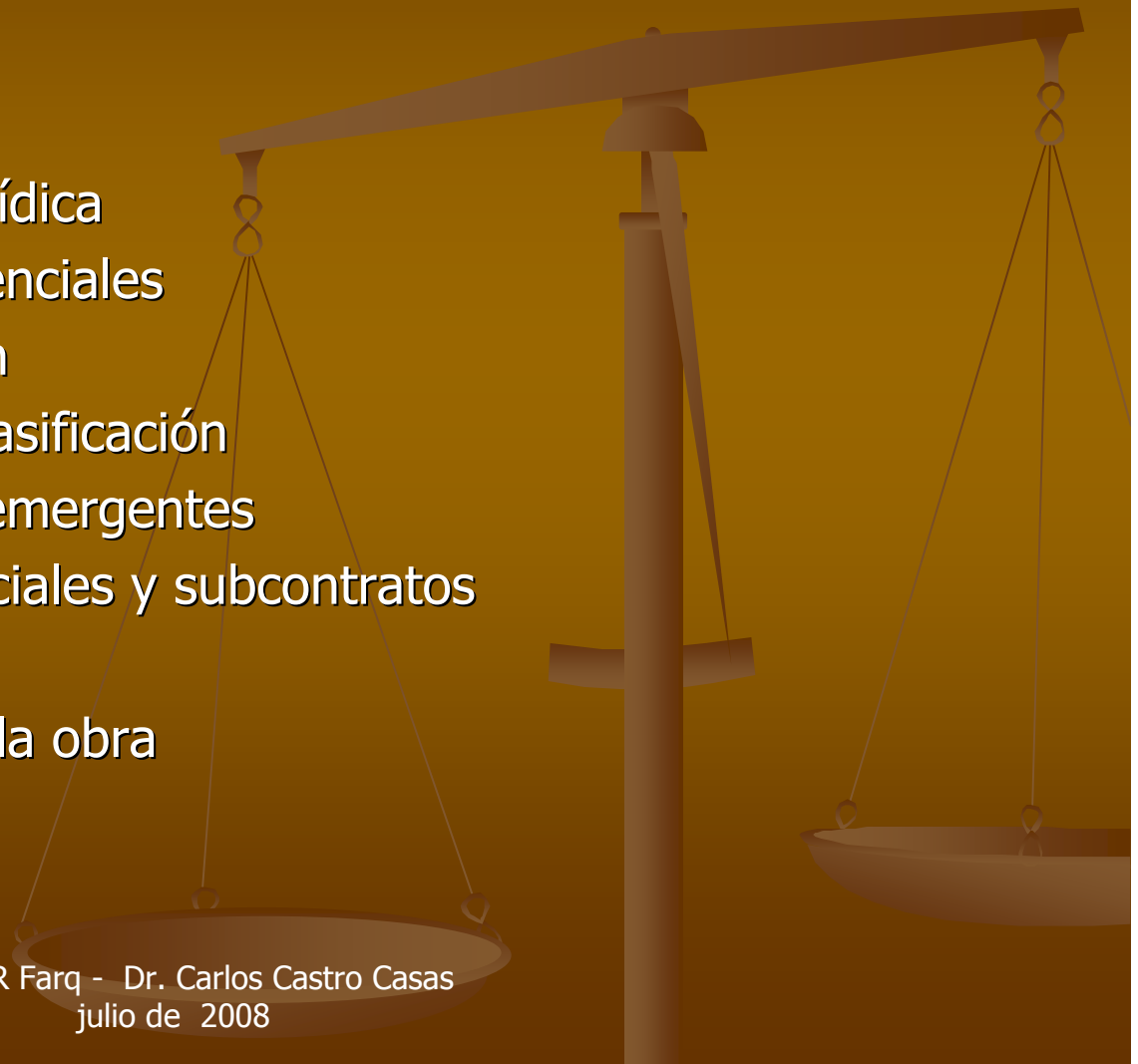


# Contrato de Construcción

## ■ Plan

- Concepto
- Naturaleza jurídica
- Elementos esenciales
- Categorización
- Criterios de clasificación
- Obligaciones emergentes
- Contratos parciales y subcontratos
- Adicionales
- Recepción de la obra



# Contrato de Construcción – Concepto

## ■ Definición (Sánchez Fontans)

- “Contrato en virtud del cual el empresario se obliga mediante un precio en dinero, a la construcción o refacción de un edificio”.
- Edificio (noción operativa): construcción de arquitectura realizada mediante la unión de materiales e incorporada permanentemente al suelo

# Contrato de Construcción – Nat. Jurídica

- Género: arrendamiento
- Vinculados pero distintos
  - el contrato de construcción (ejecutar la obra)
    - partes: comitente y constructor
  - el contrato con el arquitecto (proyectar/dirigir)
    - partes: comitente y arquitecto

# Contrato de Construcción – Elementos esenciales

## ■ Requisitos comunes a todos los contratos:

- Capacidad
- Consentimiento
- Objeto lícito y posible
- Causa lícita

# Contrato de Construcción – Categorización

- Bilateral
- Oneroso
- Consensual
- Conmutativo
- De ejecución continuada
- Principal

# Contrato de Construcción – Criterios de Clasificación

- Según condición comitente
  - Obra Pública
  - Obra Privada
- Según extensión de la prestación
  - Solo ejecución de obra (+ materiales + terreno + proyecto)
  - Programa “llave en mano”
- Según sistema fijación de precio
  - Por ajuste alzado
  - Por unidad de medida
  - Por administración (delegada y directa)

# Contrato de Construcción - Obligaciones emergentes

## ■ Obligaciones del constructor

- Ejecutar la obra en la forma convenida, según el uso y de acuerdo con las reglas del arte de la construcción, y entregarla en el plazo estipulado.
- Soportar riesgos durante la obra
- Responder por el hecho de sus subordinados y por los daños causados a terceros
- Responder por diez años, por vicios, fallas y defectos.

# Contrato de Construcción - Obligaciones emergentes

## ■ Obligaciones del comitente

- Cooperar con la prestación del constructor
- Recibir la obra
- Pagar el precio estipulado o el de costumbre

# Contrato de Construcción - Contratos parciales y subcontratos

- Contrato parcial
  - Partes:
    - Comitente – contratista parcial
  - Obligaciones contratista principal:
    - cooperación, coordinación
- Subcontrato
  - Partes:
    - Contratista – subcontratista
  - Posible previsión en el contrato principal
  - Acción directa

# Contrato de Construcción - Adicionales

- Contrato por presupuesto fijo
- Adicionales → supone nuevo consentimiento
- Solemnidad --> art. 1845 C. Civil
- Consecuencias de no acordar por escrito
  - Los trabajos se consideran incluidos en presupuesto original.

# Contrato de Construcción - Recepción

- Concepto
- Etapas
  - → verificación, aprobación, recepción
- Opciones art. 1848 C. Civil
- Formas de la Recepción
  - Expresa // tácita
  - Total // parcial
  - Pura y simple // con reservas
  - Definitiva // Provisoria
- Efectos de la recepción