

CONTRATO POR PROYECTO Y GERENCIAMIENTO DE OBRA

(*) por el Dr. Daniel Enrique Butlow

www.arquilegal.com

consultas@arquilegal.com

Hay cosas que gracias a Dios no cambian. Toda buena obra sigue y seguirá necesitando un **buen proyecto**, que solo puede realizar la pericia de un profesional creativo, competente y debidamente entrenado para esa tarea.

Lo que sí puede cambiar es el **grado de definición** que se exige de un proyecto, ya que una cosa es un proyecto **básico** y otra muy diferente, un proyecto **de ejecución**.

¿Qué tipo de proyecto es el que usted se está obligando a realizar? Esto, hay que aclararlo desde el vamos y no hay otra forma de hacerlo, sino a través de un contrato o una simple cláusula clara y precisa que será algún día, su mejor seguro de responsabilidad profesional.

Hay que tener en claro, que el Derecho –ese mismo Derecho que lo va a defender cuando no le paguen o lo quieran sancionar indebidamente- no es matemático y tiene innumerables respuestas para cada caso concreto.

En el caso del proyecto, el propio Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, ha tenido que admitir que “*en obras de poca envergadura puede darse el caso límite en el cual la obra se realice sin planos de proyecto, con indicaciones personales del arquitecto al constructor o a los contratistas a medida que avanza la obra*” (documento CPAU A-108/1997 MEPA Pág.12).

No estará de más agregar que en la provincia de Buenos Aires, los planos de detalles forman parte de la dirección de obra por mandato legal (art. 4, Título VIII

del Decreto 6964/65), lo cual debe servir para aliviar angustias y repartir cargas a la hora de verificar incumplimientos.

Algo muy diferente ocurre con la vieja y desnaturalizada encomienda de **dirección de obra**, que suele ser confundida con la **asistencia técnica** o con el **gerenciamiento** de obra. La asistencia técnica es una verdadera locación de servicios, mientras que el gerenciamiento de obra es un verdadero mandato regido especialmente por casi 100 artículos del Código Civil y Comercial.

Si lo que usted ha prometido es tan solo el control de la fiel interpretación del proyecto y la confección de los certificados, no hay duda que estamos en presencia de una dirección de obra. Si usted o su comitente han agregado otras tareas como seleccionar terrenos, elegir y comprar materiales, verificar contratistas, hacer cumplir leyes laborales y de seguridad e higiene en el trabajo, gestionar la aprobación de planos, conseguir créditos o contratar especialistas por contratos separados, usted no es un director de obra, sino un mandatario, administrador, gerente, desarrollista o gerenciador de obras.

La distinción no es lingüística o bizantina. En un caso usted responderá por **ruina y vicios ocultos**, en otros casos no. En un caso usted puede **retener para sí dineros** que como director le están prohibidos. En un caso, usted asume obligación de **resultados** en otro de **medios**.

Si le teme a los contratos, conózcalos y transfórmelos en sus buenos y leales amigos. No olvide, que a lo que más se teme es a lo desconocido y que **el miedo no se pasa, sino que se vence...**

(*) Abogado y Profesor Titular de Arquitectura e ingeniería Legal

ARQUITECTURA LEGAL

SEGÚN BUTLOW

*Abogados y Arquitectos asociados
por que sabemos de que se trata...*

Guido 1551, 1º Piso – Recoleta- Ciudad de Buenos Aires, Argentina

Telefax: (54 11) 4816-1914 (líneas rotativas)

Cel: 15-6049-9611

www.arquilegal.com

consultas@arquilegal.com