EDIFICIO

Contrato de Construcción

UDELAR Farq - Dr. Carlos Castro Casas
1er Semestre 2015

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

Naturaleza 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

Categorización

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

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)

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.

Obligaciones emergentes

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

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

Adicionales

- Contrato por presupuesto fijo
- Adicionales → supone nuevo consentimiento
  - --> art. 1845 Civil "Cuando un empresario se ha encargado por un tanto de la ejecución de una obra conforme a un plan acordado, no puede reclamar aumento alguno de precio, ni bajo pretexto de la mano de obra o de los materiales ni de modificaciones hechas en el plan, a no ser que haya sido autorizado para éstas por escrito y por un precio convenido con el propietario".
- Consecuencias de no acordar por escrito
  - Los trabajos se consideran incluidos en presupuesto original.

gara

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