

Documentos que integran los contratos de obra

por: Ing. Civil Ricardo A. Paladini

Debido a numerosas consultas que me fueron efectuadas en los últimos tiempos respecto a los contratos de obra en lo concerniente a las piezas técnicas y escritas que lo componen como también a su orden de prelación, a continuación abordaré este tema habida cuenta que su conocimiento lo considero de importancia para aquellos novelos profesionales de la construcción y otros interesados.

Concluida toda la documentación de proyecto, el comitente estará en condiciones de solicitar la cotización de todos los trabajos inherentes a la construcción de la obra diseñada.

En este sentido es de buena práctica invitar a todas aquellas personas (físicas o jurídicas) con experiencia vinculadas al sector y que cuenten con los debidos conocimientos técnicos, capacidad económica y financiera, etc., que requieren estos emprendimientos.

Realizado el estudio de las propuestas a través del autor del proyecto, el comitente seleccionará aquella que considere a su juicio la más conveniente a sus intereses.

Paso seguido corresponderá adjudicarla y a continuación celebrar el convenio que vinculará al comitente con el empresario, cuya vigencia arranca al inicio de los trabajos o aprobación del replanteo de las obras y termina a la entrega o recepción de las mismas.

Las sanas costumbres señalan que cuando un contrato de locación de obra tiene por objeto la construcción de una obra de ingeniería o de arquitectura, las partes contratantes deben reglar sus derechos y obligaciones recurriendo a la confección de diversas piezas contractuales, algunas dibujadas y otras escritas.

La finalidad de estos documentos es establecer en forma precisa las obligaciones que recíprocamente asumen las partes intervinientes en todos los aspectos necesarios para una adecuada ejecución de los trabajos convenidos.

Además se entenderá que los trabajos descriptos literalmente en estos instrumentos corresponden al significado técnico o comercial que es habitual y de uso común.

En la actividad privada la locación de obra material (comitente/contratista) se rige por el Código Civil - hoy Código Civil y Comercial - y es de uso general que el locatario y el locador suscriban, como elementos constitutivos del contrato, los siguientes:

a).- **La oferta del empresario/contratista aceptada por su comitente/dueño.**

b).- **El pliego de condiciones.**

Pieza donde se indica todo lo relativo a la marcha de la obra en sus aspectos técnicos y jurídicos, sea con relación a la forma y oportunidades del pago del precio convenido; sea con respecto al plazo de ejecución de las partes de la obra, al comienzo de ella, a las multas o premios por causa de atraso o adelantos en la ejecución de los trabajos; sea a las facultades del director de obra en lo que atañe a materiales empleados, a la realización de los trabajos conforme a lo pactado o a las reglas del arte; sea en lo relativo a la responsabilidad del empresario/constructor por daños a terceros, por deficiente ejecución de la obra, por vicios de construcción; sea, entre otras cláusulas, las que tienen por objeto prever y reglar la recepción provisoria y definitiva de la obra, el plazo de garantía o conservación de los trabajos ejecutados, el seguro obrero y contra incendio, las relaciones entre comitente y contratista, etc.

c).- **El pliego de especificaciones técnicas.**

Escrito que trata las condiciones específicas relativas a los materiales, mano de obra, equipos, herramientas, etc. a usar en los de los diferentes rubros, la forma de ejecución de estos y demás.

d).- **Presupuesto discriminado, con su plan de trabajos, análisis de precios y curva de inversiones.**

e).- **La contrata.**

Instrumento que ratifica y complementa el conjunto de elementos constitutivos del contrato de locación de obra material.

En este se establecerá la fecha del mismo, el nombre y domicilio legal del comitente y contratista, el objeto del contrato el sistema de contratación que las partes adopten, el precio de la obra o la retribución que le corresponda al contratista, el director de obra que designe el comitente, el representante técnico que indique el empresario, la jurisdicción de los tribunales de justicia donde las partes recurrirán en caso de divergencia, como también cualquier otra cláusula o condición especial que pacten entre ellos.

f).- **Los planos generales de proyecto y de detalles, las memorias descriptivas, planillas, informes técnicos ilustrativos, etc.**

g).- **Las aclaraciones que el comitente hubiese hecho conocer por escrito a los proponentes antes de la presentación de sus ofertas.**

También se considera como accesorios de los anteriores a otros, como ser:

h).- El acta de inicio de la obra.

i).- Las ordenes de servicio.

Que son aquellas notificaciones que el director de obra imparta al contratista, ajustándose a los términos del contrato.

j).- Los planos complementarios.

Dibujos o croquis técnicos concretos que el director de obra entregue al representante técnico del contratista durante la ejecución de la obra y los preparados por el contratista que fueran aprobados por el director de obra.

k).- Los convenios o comprobantes de trabajos adicionales.

l).- La correspondencia cambiada entre las partes y todo otro documento fehaciente.

Vale apuntar que este conjunto de piezas contractuales no siempre son suficientes o completas. Según la mayor o menor complejidad de la obra a realizar se requerirán otros elementos que configuren con precisión la intención de las partes.

Respecto a la prelación de estos instrumentos, se puede afirmar que estos documentos se complementan entre sí, no obstante ello, en el caso de que exista contradicción manifiesta de especificaciones entre dos o más documentos del contrato, se aplica generalmente el siguiente orden: 1) la contrata; 2) la oferta del contratista aceptada por el comitente; 3) las aclaraciones, normas o instrucciones complementarias que el comitente hubiese hecho conocer por escrito a los proponentes antes de la presentación de sus ofertas; 4) el pliego de condiciones; 5) los planos de detalles; 6) los planos generales y 7) el pliego de especificaciones.

Además toda tarea no prevista expresamente en los documentos contractuales, sea o no necesaria para que las obras respondan a su fin, será considerada como trabajo adicional o demasía de obra.

Para el caso que sea menester realizar estos trabajos, el comitente y el contratista podrán convenir de común acuerdo y con anterioridad a la ejecución de los mismos el modo de llevarlos a cabo, el precio, su pago, el plazo y demás condiciones que estimen pactar. A partir de entonces se entenderá que quedan incorporados al contrato original y les alcanzarán todas las disposiciones contenidas en la documentación contractual.

Si no hubiese acuerdo, el comitente podrá hacerlos ejecutar por terceros, en cuyo caso estos trabajos adicionales serán considerados como contrataciones directas a cargo del comitente.

A veces las partes convienen habilitar el contrato que celebren a través del sellado de ley como también elevarse a escritura pública para su protocolización.

Resta decir que en el sector privado es común que las partes convengan designar amigables componedores para resolver, como instancia previa, aquellas divergencias que se susciten en la interpretación de las piezas contractuales, donde el director de obra no podrá actuar bajo ningún concepto como componedor por razones obvias.

En el ámbito estatal sucede algo similar, pero en este caso los contratos se rigen por las leyes de obras públicas de cada jurisdicción, todas ellas sometidas a lo establecido en el derecho administrativo, siendo sus actos formales y de orden público.

Por ejemplo en la provincia de Corrientes el orden de prelación de los elementos integrativos de los contratos de obra pública está fijado de la siguiente manera: 1) ley de obras públicas nº 3079/72; 2) decreto reglamentario nº 4800/72; 3) disposiciones complementarias del pliego; 4) pliego particular de condiciones de la obra; 5) pliego general de condiciones; 6) planos de detalles; 7) planos generales; 8) pliego particular de especificaciones técnicas; 9) pliego general de especificaciones técnicas; 10) cómputos; 11) presupuestos; 12) la oferta y 13) la memoria descriptiva

Finalmente, resta aclarar que tanto en el sector privado como en el estatal consideran que cuando la discrepancia apareciera en un mismo plano entre la dimensión apreciada a escala y la expresada en cifras, primará esta última y también las notas y observaciones en los planos y planillas, priman sobre las demás indicaciones entre los mismos.
