

# Contratos

Estimado Colega: Con motivo de acercarle en forma periódica nueva información y documentación que le sean útiles a la hora de ser plasmadas en su estudio profesional o bien en la obra propiamente dicha, el Colegio de Arquitectos de San Juan (CASJ) le presenta de ahora en más una serie de "paquetes de Información clara y concisa" acerca de:

- 1) Tareas Profesionales que realiza el Arquitecto tanto antes, durante y después de la concreción de la obra en sí con sus definiciones conceptuales, alcances y responsabilidades ante los comitentes. Esto resultará ser muy significativo a la hora de "unificar criterios" sobre cada una de ellas.
- 2) Modelos de Contratos tipos tanto de Locación de Servicios como de Tareas Profesionales, en sus versiones básica y detallada para despejar todo tipo de dudas que se plantean luego al iniciar y posteriormente al construir la obra en cuestión.
- 3) Modificación de las Planillas destinadas al Cobro de los Aranceles Profesionales, aclarando los porcentajes que le corresponden a cada una de ellas, como así también agregando otras tareas que se nos requieren a menudo y que, actualmente, no se encuentran en dichas Planillas. A tal efecto le proponemos la siguiente división de Tareas Profesionales, sin que ésta sea una lista taxativa y/o cerrada a la hora de incluir nuevas sugerencias.





## 1) *CONTRATO DE OBRA O SE SERVICIOS:*

Estos Contratos de Obra o de Servicios pueden ser utilizados por una persona o entidad para acordar con otra persona o entidad la realización, de manera independiente, de una obra (material o intelectual) o la prestación de un servicio por un precio en Pesos o gratis cumpliendo con los requisitos del Código Civil y Comercial de la Nación.

### **Tipos:**

Según su uso, el contrato puede ser:

- DE SERVICIOS: se utiliza para obtener de alguien la realización de una cierta actividad cualquiera sea su resultado (por ej., un curso educativo o un asesoramiento profesional).
- DE OBRA: se utiliza para obtener de alguien un resultado concreto que puede reproducirse o entregarse (por ej., la construcción de una casa o la elaboración de un informe técnico).

### **Partes:**

Por ley siempre hay dos: la parte que encarga la actividad ("contratante" o "comitente") y la parte que realiza la actividad ("contratada" o "contratista" si realiza una obra o "contratada" o "prestadora" si presta un servicio).

La contratada debe realizar la actividad de manera independiente, es decir, sin recibir órdenes de la contratante. De lo contrario, la relación legal entre ellas se considera de carácter laboral y, por lo tanto, deben utilizar un documento como el Contrato de Trabajo Permanente o el Contrato de Trabajo a Plazo Fijo.

### **Presupuesto:**

Dependiendo del tipo de uso y el precio, es muy común que, antes de celebrar el contrato, las partes firmen un presupuesto donde establecen los términos más importantes (obra o servicio que se realizará, tiempo de realización, precio y forma de pago). Esos términos después se utilizan como base para celebrar el contrato donde se definen todos los demás términos (por ej., condiciones de entrega, causas de terminación del contrato, etc.). Si las partes firman primero un presupuesto entonces el contrato complementa el presupuesto y ambos documentos establecen la relación contractual entre ellas.

### **Plazo:**

El contrato de obra siempre se celebra por un plazo determinado en el mismo. En cambio, el contrato de servicios puede ser firmado por un plazo determinado o indefinido según acuerden la contratante y la prestadora. En cualquier caso, el plazo es acordado libremente entre las partes.

### **Precio:**

Contrato por Precio o Gratuito:

La contratante debe pagar una retribución en Pesos a la contratada salvo si acuerdan que la contratada reciba la obra o tome el servicio gratis.

Modalidad de Pago:

Si en el contrato se fija un precio entonces las partes pueden acordar alguna de las siguientes formas de pago:

- pago único del precio cuando termina el servicio o la obra.
- un pago a cuenta al comenzar el servicio o la obra y el saldo en un pago único cuando termina el servicio o la obra.



- dos o más pagos periódicos durante la prestación del servicio o realización de la obra.
  - la forma de pago distinta de las anteriores que acuerden las partes.
- Dependiendo de la forma de pago elegida, se suele acordar también que la contratante entregue uno o más pagarés a la contratada utilizando para ello un documento como el Pagaré.

**Lugar de Pago:**

El precio debe pagarse en el lugar determinado en el contrato. Este puede ser el domicilio de alguna de las partes, otro domicilio independiente o una cuenta bancaria de la contratada.

**Suministro de Elementos:**

Las partes pueden acordar quién de ellas suministrará los elementos necesarios para prestar el servicio o realizar la obra. Los elementos pueden ser documentos, herramientas, materiales, provisiones, etc. Por ley la parte que suministra los elementos asume el costo de reponer los que se pierdan o destruyan por hechos tales como un temporal o una inundación.

**Subcontratación:**

La contratada puede cumplir el contrato por intermedio de otras personas y/o entidades seleccionadas por ella a su solo criterio salvo si en el contrato expresamente se prohíbe la subcontratación.

**Exclusividad:**

Las partes del contrato son libres de acordar en simultáneo con otras personas la prestación de un servicio o la realización de una obra similares salvo si expresamente convienen una exclusividad, esto es, que una o las dos partes no harán ninguna otra contratación con ninguna otra persona mientras dure su relación contractual.

**Reserva de Información:**

Dependiendo del tipo de uso y el precio, es común que las partes firmen también un contrato para mantener bajo reserva la información privada propia que la contratante dé a conocer a la contratada y para ello utilicen un documento como el Acuerdo de Confidencialidad.

**Modificación:**

En cualquier momento después de su firma el contrato puede ser modificado una o más veces, total o parcialmente, con el acuerdo de ambas partes, el cual debe constar por escrito en un documento especialmente adaptado como la Modificación de Contrato de Obra o Servicios.

## *2) ¿CÓMO UTILIZAR ESTOS DOCUMENTOS?*

Estos Contratos de Obra o Servicios pueden ser utilizados por una persona o entidad para acordar con otra persona o entidad la realización de una obra (material o intelectual) o la prestación de un servicio por un precio en Pesos o gratis.

Para completar este documento es necesario contar con los siguientes datos e información, entre otros:

- de la parte contratante (nombre completo y apellido o denominación legal, identificación civil y fiscal, correo electrónico y domicilio).



- de la parte contratada (nombre completo y apellido o denominación legal, identificación civil y fiscal, correo electrónico y domicilio).
- de la obra o del servicio contratado (descripción completa).
- si lo hay, del presupuesto firmado entre las partes antes del contrato (fecha).
- si el contrato es por precio o gratuito (indicación).
- del precio, la modalidad de pago y el lugar de pago del mismo (indicaciones).
- sobre el suministro de elementos para prestar el servicio o realizar la obra (parte responsable).
- sobre la subcontratación (permitida o no).
- sobre la exclusividad (acordada o no).
- sobre la reserva de información (acordada o no).

Una vez finalizado este Contrato de Obra o Servicios sin datos ni información en blanco, debe ser impreso en papel común en 2 copias originales y, luego, firmado con firma manuscrita o digital (pero no electrónica) por la contratante y la contratada (por sí mismas o por uno o más apoderados o representantes suyos). Si bien no es obligatorio por ley, es práctica generalizada que todas las firmas sean certificadas por un/a escribano/a público/a.

### *3) LEGISLACIÓN APLICABLE:*

Estos Contratos de Obra o Servicios se rigen por las siguientes disposiciones:

- - Si el contrato es de SERVICIOS: Libro Tercero, Título IV, Capítulo 6, artículos 1251 a 1261, 1278 y 1279 del Código Civil y Comercial de la Nación.
- - Si el contrato es de OBRA: Libro Tercero, Título IV, Capítulo 6, artículos 1251 a 1277 del Código Civil y Comercial de la Nación.

*A modo de información general brindamos los siguientes CONCEPTOS para, posteriormente, presentarle unos modelos de Contrato de Locación de Servicios y Locación de Obra que usted pueda tomarlos a modo de ejemplo si así lo desea. El formato sugerido es en WORD para que luego puedan ser modificados con textos agregados o bien suprimidos sin que los mismos sean taxativos y/o cerrados a la hora de incluir nuevas sugerencias.*