

**RESOLUCIÓN Nº 24 /17**

Grupo 3-c

LA PLATA, 15 de marzo de 2017

VISTO lo dispuesto por el artículo 1269 del Código Civil y Comercial con relación a la inspección de obra, que por su importancia se transcribe: *“Derecho a verificar. En todo momento, y siempre que no perjudique el desarrollo de los trabajos, el comitente de una obra tiene derecho a verificar a su costa el estado de avance, la calidad de los materiales utilizados y los trabajos efectuados”;*

Lo dispuesto por el art. 1053 inciso a) del mismo cuerpo legal en materia de vicios ocultos, donde se estatuye lo siguiente: *“Exclusiones. La responsabilidad por defectos ocultos no comprende: a) los defectos del bien que el adquirente conoció, o debió haber conocido mediante un examen adecuado a las circunstancias del caso al momento de la adquisición, excepto que haya hecho reserva expresa respecto de aquéllos. Si reviste características especiales de complejidad, y la posibilidad de conocer el defecto requiere cierta preparación científica o técnica, para determinar esa posibilidad se aplican los usos del lugar de entrega”.*

Las consultas que este CAPBA ha recibido en tal sentido, acerca de qué interpretación cabe realizar de esos dispositivos; y

CONSIDERANDO que aquellos actos a que alude el art. 1269 del C.C. y Com. constituyen, enunciativamente, la médula de las prestaciones inherentes al rol de director de obra en cualquiera de sus modalidades (simple, por contratos separados, o dirección ejecutiva), conforme lo tiene dicho este Colegio mediante sus Resoluciones 67/10 y 41/15;

Que, por así serlo, el citado dispositivo no debe ser interpretado como que otorgase una mera facultad al comitente, ni tampoco en el sentido de reconocer al comitente la capacidad para realizar por sí mismo tales actos. Ello así, pues **a)** la dirección de obra es obligatoria, no facultativa, conforme lo disponen todos los reglamentos municipales sancionados en uso de la policía edilicia que les es propia, con fuerza de ley (cfme. art. 77 de la Ley Orgánica de las Municipalidades –texto s/ Ley 13.101); **b)** la dirección de una obra es una actividad reservada a arquitectos y/u otros profesionales, como por ejemplo ingenieros. Y tal reserva ha sido establecida por razones de seguridad de la población, es decir, con carácter de orden público, por lo cual no puede dejársela de lado ni siquiera por pacto expreso en contrario (art. 43, Ley 24.521; Resoluciones del Ministerio de Educación de la Nación 254/03 y 498/06, y art. 12 del C.C. y Com.); **c)** la realización de actos para los que se requiere una habilitación especial, sin poseer el título y la matrícula, constituye delito (art. 247 1er párrafo del Código Penal; **d)** además, ninguna ley del Congreso de la Nación podría haber legislado válidamente sobre materia reservada a la provincia de Buenos Aires, tal el caso de la policía de las profesiones (Ley 10.405, arts. 1, 3 y 4; Ley 24.521, art. 42; Constitución Nacional, arts. 75 inc. 30) y 121; Constitución local, arts. 1, 41 y 42 in fine;

Que, además, así es como se entiende que han de interpretarse los dispositivos citados en los vistos de la presente: no en forma aislada, sino *“...de modo coherente con todo el ordenamiento.”* (art. 2 C.C. y Com.), tal como lo ha señalado autorizada doctrina (López Mesa. M. *“Responsabilidad de ingenieros, arquitectos y constructores por vicios de edificación”* (diario La Ley del 4 de abril de 2016, año IXXX Nº 62 –especialmente, parte final-; Bertone, S., *“Régimen de vicios aparentes y ocultos, y ruina, en el Código Civil y Comercial”*, en La Ley DJ, nº31 (5 ago. 2015), ps.1-14);

Que el art. 1053 inciso a) del mismo Código, arriba transcripto (a donde reenvían los arts. 1271 y 1272 del mismo sistema normativo) provee una definición auténtica contextual acerca de cuál es la clase de inspección que se requiere. Y ella no es otra que la de un experto, toda vez que existen pocas cosas más complejas que un objeto edilicio, que requieran con más intensidad, para la determinación de sus patologías, de los conocimientos técnicos o científicos propios del Arquitecto;

Que, por lo demás, un comitente (y, mediatamente, también los linderos, transeúntes, y, en fin, toda la sociedad) quedaría desprotegido frente a un constructor si no tuviera al director de obra para que este inspeccione –sin perjuicio de la actuación del municipio– que los trabajos hayan sido realizados de acuerdo a las especificaciones del proyecto aprobado o válidamente modificado (arts. 1264 y 1970, C.C. y Com.). Y esa es, desde antiguo en la provincia de Buenos Aires, en otras, y también en la Nación, el fundamento de la incompatibilidad para desempeñarse como Director de obra y Constructor o Representante técnico de este, en el mismo proceso constructivo, salvo en obras ejecutadas por administración (Res. CPIBA s/n del 28/X/60 y Res. CAPBA 67/10 y 41/15;

Decreto P.E.N. 1099/84, Decreto de Río Negro 267/00, entre otros). Por lo cual en modo alguno se puede prescindir del rol de Director de Obra bajo ninguna circunstancia;

Que, por lo expuesto, corresponde que el CAPBA emita su opinión institucional utilizando su competencia reglada, consistente en *“Asesorar a los poderes públicos, en especial a las reparticiones técnicas oficiales, en asuntos de cualquier naturaleza relacionados con el ejercicio de la profesión de Arquitecto”*, y *“Emitir opinión y formular propuestas sobre cuestiones relacionadas con el ámbito de la actividad profesional y con el análisis de los problemas del medio y de la comunidad”* (art. 26 incisos 7) y 21) de la Ley 10.405;

Que, además, corresponde a este Colegio el gobierno del ejercicio profesional de la Arquitectura en jurisdicción bonaerense, así como realizar el contralor de la actividad profesional en cualquiera de sus modalidades, y entender en todo lo concerniente al ejercicio ilegal de la profesión, arbitrando toda medida que se estime conducente para prevenirlo o sancionarlo (art. 26 incs. 1) a 3) de la Ley 10.405)

Que los arts. 1, 3, 15, 26 incisos 1 a 3), 7), 21) y 22), y 79 2do párrafo –todos de la Ley 10.405-; el art. 21 del Título I del Decreto 6964/65; los arts. 3 y 103 del Decreto Ley 7647/70, y el art. 41 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, facultan para el dictado de la presente

Este CONSEJO SUPERIOR del COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en sesión del día de la fecha

### **RESUELVE**

**Art. 1)** El art. 1269 del Código Civil alude a los actos que son inherentes a la encomienda de Dirección de Obra, y que se encuentran reservados a los Arquitectos entre otros profesionales. Su realización por personas que carezcan de tales requisitos constituye delito. La cobertura del rol de Director de Obra resulta obligatoria en todo proceso constructivo, sin excepción alguna.

**Art. 2)** Tratándose de objetos edilicios, el examen adecuado a las circunstancias al que aluden los arts. 1269 y 1053 inciso a) del C.C. y Com., tratándose de la recepción de una obra por el comitente tras finalizarse el proceso constructivo, es el realizada con la intervención del Director de Obra de Arquitectura y/u de otros especialistas si correspondiere -arts. 4 y 11 del Tít. I, Dcto. 6964/65-. A cuyo efecto el comitente deberá citarlos con suficiente antelación, brindarles el tiempo necesario para una exhaustiva revisión, realizar los estudios y ensayos que el o los profesionales recomendaran, y, en fin, prestarles toda su colaboración.

Si, en cambio, se tratase del adquirente de un producto edilicio concluido, el examen adecuado a las circunstancias del caso es el informe técnico fundado en el dictamen de Arquitecto y demás especialistas si correspondiere, a los cuales el comitente deberá prestar toda su colaboración como se define en el párrafo anterior (arts. 4 y 11 del Título I, y art. 5 del Título II, todos del Dcto. 6964/65).

**Art. 3)** Siempre que se requiera su opinión en la materia como consultor estatal en los términos del art. 475 del C.P.C. y del art. 26 inc. 7) de la Ley 10.405, el CAPBA acompañará como respuesta copia certificada de la presente resolución, cuyos vistos y considerandos, así como su parte resolutive, constituyen la doctrina oficial del CAPBA;

**Art. 4)** Publíquese en el Boletín Oficial y en las páginas web del Consejo Superior y de los Colegios de Distrito. Cumplido, archívese.

Arq. Maria BOTTA  
Secretaria

Arq. Adela MARTINEZ  
Presidenta