EL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO, Y SU ARANCELAMIENTO

Doctrina oficial del Colegio de Arquitectos
de la provincia de Buenos Aires

Comentado y concordado con las disposiciones del CCyCom,
el Código de Ética Profesional, y las resoluciones colegiales.
Bonaerenses, y del resto del país.

Sergio O. Bertone / Abogado - Arquitecto

EL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA
Y EL URBANISMO, Y SU ARANCELAMIENTO

Editado por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires / CAPBA
Calle 54 Nº 315 / La Plata / Provincia de Buenos Aires / Argentina
Tel. +54 11 0221 482 2631 / info@capba.org.ar / www.capba.org.ar

Autor: Sergio O. Bertone / Abogado - Arquitecto

Dirección de arte y diseño: Estudio RO-K
Impreso en Argentina por Gráfica Triñanes

3era edición: septiembre 2025 / 3000 ejemplares

No se permite la reproducción parcial de este libro, ni su incorporación a un sistema informático,
ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio, sea este mecánico, electrónico, por fotocopia,
grabación u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito del autor y entidad editora

EL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO, Y SU ARANCELAMIENTO

ÍNDICE

Acerca del autor **Pag. 8**

Prólogo a la primera edición (2013) **Pag. 10**

Mensaje preliminar a la primera edición (2013 **Pag. 12**

Prólogo a la segunda edición (2019 **Pag. 15**

CAPÍTULO I. Arancel profesional de la provincia de Buenos Aires

Decreto 6964/65 comentado y concordado con notas de doctrina y jurisprudencia **Pag. 18**

CAPÍTULO II. Normativa arancelaria complementaria (pcia. de Buenos Aires)

Decreto 1024/71: Determinación de honorarios en plantas industriales erigidas mediante regímenes de promoción nacional y provincial **Pag. 168**

Decreto 1111/74: Suplemento de honorarios por interpretación de proyecto de ajena autoría **Pag. 170**

Decreto 2369/77: Determinación de honorarios en planes masivos de vivienda **Pag. 170**

Decretos 544/78, 1904/85 y 4961/89: Actualización de la escala arancelaria **Pag. 171**

CAPÍTULO III. Resoluciones complementarias e interpretativas del arancel y del ejercicio profesional (Pcia. de Buenos Aires)

Resolución CPIBA 2420/77: el I.V.A. integra el costo de la obra a los efectos del cálculo de honorarios **Pag. 176**

Resolución CAPBA 29/23: el I.V.A. integra el costo de la obra a los efectos del cálculo de honorarios (Parte II **Pag. 178**

Resolución CAPBA 81/24: los honorarios son libres de gastos / obligación de colaboración del comitente **Pag. 182**

Resolución CAPBA 41/15: ejercicio profesional durante el proceso constructivo. Alcances y extensión de las obligaciones comprometidas en su desempeño. Arancelamiento. Incompatibilidades. Obligaciones de colaboración del comitente **Pag. 187**

Resolución CAPBA 161/08: Informes técnicos. Género y especies **Pag. 200**

Resolución CAPBA 24/91: Requisitos de visado / Naturaleza jurídica de la C.E.P. **Pag. 202**

Resolución CAPBA 159/08: naturaleza jurídica de la C.E.P. Determinación del monto exigible **Pag. 203**

Resolución CAPBA 101/09: requisitos de visado. Instrumentación del contrato profesional-comitente. Carácter facultativo de la exhibición y registro de las estipulaciones contractuales **Pag. 204**

Dictamen n°139.407-4, Secretaría Letrada VI de la Asesoría General de Gobierno (expte. 21.200-30.958/11 de la Dirección de Entidades Profesionales del Ministerio de Gobierno): competencia del CAPBA para sancionar la Res. 101/09 **Pag. 211**

Resolución CAPBA 81/11 y dictamen jurídico 11/11: ejercicio profesional en establecimientos de utilidad nacional implantados en la provincia de Buenos Aires **Pag. 212**

Resolución CAPBA 33/12: estudios de impacto ambiental. Arancelamiento. Carácter interdisciplinario **Pag. 217**

Resolución CAPBA 49/14: Dirección Técnica de Empresa. Representación Técnica de empresa. Interrelaciones **Pag. 219**

Resolución CAPBA 27/14: Únicamente el Consejo Superior es competente para establecer la doctrina oficial del CAPBA. Competencia vedada a los Colegios de Distrito **Pag. 223**

Res. CAPBA 24/17: Interpretación de los arts. 1269 y 1053 inciso a) del C.C. y Com. Obligatoriedad de la Dirección de Obra. Informes técnicos. **Pag. 225**

Res. CAPBA 95/15: Proyecto, Dirección, y Representación Técnica, en obras de demolición. **Pag. 227**

Res. CAPBA 94/16: Interpretación de art. 1274 inciso b) del C.C. y Com. Inaplicabilidad a los Directores Ejecutivos, ni a ninguna otra modalidad de Dirección de Obra donde el profesional a cargo administre la obra **Pag. 229**

Res. CAPBA 75/16: El ejercicio profesional liberal se encuentra excluido de la relación jurídica laboral **Pag. 231**

Res. CAPBA 66/15 (texto s/ Res. CAPBA 20/25, refundido s/ anexo de esta última) Informes Técnicos y otras tareas relacionadas con la restauración de fachadas **Pag. 233**

Resoluciones CAPBA 55/17 y 56/17: los diversos carteles de las obras. Distinta naturaleza de cada uno. Obligatoriedad de su colocación **Pag. 237**

Res. CAPBA 67/15: Incompetencia municipal para juzgar el ejercicio profesional de la Arquitectura **Pag. 2400**

Res. CAPBA 29/19: Valor deontológico relativo del arancel Dcto. 6964/65 para determinar el contenido de las encomiendas profesionales / prevalencia de las reglamentaciones del CAPBA en la materia **Pag. 244**

Res. CAPBA 50/25: Especialización en Salud y Seguridad en la Construcción, y Seguridad e Higiene en el Trabajo / acreditación de la especialización requerida / condiciones para el visado **Pag. 247**

CAPÍTULO IV. Doctrina autoral

"RESPONSABILIDAD CIVIL EN EL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA Y LA INGENIERÍA" (Bertone, S., La Ley, Rev. del C. Civ. y Com., año III n° 5, Junio de 2017, pags. 107/123. Ídem, Microjuris, MJ-DOC-12012-AR | MJD12012 **Pag. 252**

"LOS ARTÍCULOS 1053 Y 1269 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL, LA DIRECCIÓN DE LAS OBRAS, Y LA CONSAGRACIÓN LEGISLATIVA DE UN CAMBIO DE PARADIGMA" (Bertone, S., Diario La Ley del 30-12-16, año LXXX, n° 247. Ídem, Microjuris - MJ-DOC-10659-AR | MJD10659 **Pag. 271**

"LOS CONTRATOS DE OBRA Y DE SERVICIOS, Y UN ROSARIO DE RAZONES PARA NO IGUALAR LO DESIGUAL" (Bertone, S. , Ed. Microjuris – cita MJ-DOC-13566-AR / MJD13566 **Pag. 285**

"UNA LEY DEMASIADO LEJOS DEL DERECHO", (Bertone, S., La Ley Buenos Aires, año 19 número 8, septiembre de 2012, pag. 825 **Pag. 294**

"RÉGIMEN DE VICIOS APARENTES Y OCULTOS, Y RUINA, EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL" (Bertone, S., La Ley, Doctrina Judicial, año XXXI, Nº 31, pags. 1-14, Cita On line: AR/DOC/1386/2015. Ídem, Microjuris - MJ-DOC-9980-AR **Pag. 304**

"NUEVAMENTE…¿QUIÉN MANDA EN UN PROCESO CONSTRUCTIVO? ACERCA DEL IMAGINARIO PODER DE MANDO DE UN DIRECTOR DE OBRA. VARIOS AÑOS, UNA ABROGACIÓN, Y UN NUEVO CÓDIGO DESPUÉS" (Bertone, S., Rev. Arg. de Derecho Civil N° 5, junio de 2019 / cita IJDCCXLVIII-32. Ídem, Microj uris, MJ-DOC-14967-AR | MJD14967 **Pag. 319**

"LA ARQUITECTURA, LAS INGENIERÍAS, Y LA INFLUENCIA DE LAS CUESTIONES DEONTOLÓGICAS EN LA RESPONSABILIDAD CIVIL DERIVADA DE SU EJERCICIO PROFESIONAL (LIBERAL O DEPENDIENTE)." (Bertone, S., Rev. Arg. de Derecho Civil n° 10, abril de 2021. Cita: IJ-MXLVII-13 / también, por Ed. Microjuris, cita MJ MJ-DOC-15895-AR | MJD15895) **Pag. 336**

"EL MISTERIO DE LA CONDUCCIÓN TÉCNICA" (Bertone. S., La Ley (Litoral) 2010 (diciembre), 30/11/2010, pag. 1181). **Pag. 363**

CAPÍTULO V. Consejos elementales para el ejercicio profesional

Veinticinco consejos para tener en cuenta al contratar servicios de Arquitectura **Pag. 378**

Los “desligamientos” y la “automedicación” **Pag. 383**

Veinte consejos elementales en materia laboral **Pag. 386**

La importancia de los planos conforme a obra **Pag. 389**

CAPÍTULO VI. Proyectos legislativos (Pcia. de Buenos Aires)

Introducción **Pag. 392**

Exposición de motivos para una nueva ley de arancel **Pag. 392**

Res. aprobatorias CAPBA 14/14 y 28/14 **Pag. 393**

Proyecto de arancel profesional y de reforma parcial a la Ley 10.405 (aprobados por el Consejo Superior del CAPBA, refundidos, y actualizados con las disposiciones del nuevo C.C. y Com **Pag. 395**

CAPÍTULO VII. Código de Ética para el Ejercicio Profesional de la Arquitectura y el Urbanismo (Pcia. de Buenos Aires)

Res. CAPBA 50/20, sancionando el nuevo Código de Ética. **Pag. 422**

Res. CAPBA 102/21, poniendo en vigencia el nuevo Código de Ética, tras el refrendo asambleario **Pag. 438**

Res CAPBA 67/15 – incompetencia municipal en material del juzgamiento de la ética profesional **Pag. 439**

Res. CAPBA 146/07 -costos y costas para el inicio y trámite de causas de ética **Pag. 442**

Res. CAPBA 44/11 --costos y costas para el inicio y trámite causas de ética (Parte II) **Pag. 444**

CAPÍTULO VIII. Criterios acerca del ejercicio profesional, emanados de otros entes de la colegiación de la República Argentina.

Resolución 27/12 del Colegio de Arquitectos de San Luis. **Pag. 446**

Resolución 30/15 del Colegio de Arquitectos del Chubut. **Pag. 450**

Resolución DSP. 585 /19 del Colegio de Arquitectos de Santa Fe. **Pag. 461**

ACERCA DEL AUTOR

Sergio O. Bertone es Arquitecto egresado de la Universidad Nacional de Rosario, y Abogado egresado de la Universidad Nacional de La Plata

El mismo, resulta también autor de más de 200 publicaciones exclusivamente sobre arquitectura e ingeniería legal. Entre ellas, las más importantes son sus ensayos publicados en la editorial jurídica internacional La Ley, en MJ, Revista Argentina de Derecho Civil, etc. Especialmente, los últimos de ellos, relativos al nuevo CC y Com, entre 2015 y 2021 (titulados *"El nuevo Código, los procesos constructivos, y la responsabilidad civil de empresarios, comitentes y profesionales liberales: un modelo para armar, y para desarmar"* (La Ley, Doctrina Judicial, 2015, año XXXI, Nº 03, pags. 1 a 20 - Ídem, Microjuris, cita: MJ-DOC-9980-AR); *"Régimen de vicios aparentes y ocultos, y ruina, en el Código Civil y Comercial"* (La Ley, Doctrina Judicial, año XXXI, Nº 31, pags. 1 a 14, cita online: AR/DOC/1386/2015 - Ídem Microjuris, cita: MJ-DOC-10001-AR); *"Los artículos 1053 y 1269 del Código Civil y Comercial, la Dirección de las Obras, y la consagración legislativa de un cambio de paradigma"* (Diario La Ley del 30-12-16, año LXXX, n° 247 - ídem, Microjuris, cita: MJ-DOC-10659-AR | MJD10659-); *"Responsabilidad civil en el ejercicio profesional de la Arquitectura y la Ingeniería"* (La Ley, Revista del C. Civ. y Com., año III n° 5, Junio de 2017, pags. 107/123 - ídem, Microjuris, cita: MJ-DOC-12012-AR | MJD12012); *"Los contratos de obra y de servicios, y un rosario de razones para no igualar lo desigual"* (Microjuris – cita MJ-DOC-13566-AR / MJD13566); *"Nuevamente…¿Quién manda en un Proceso Constructivo?"* (Publicado en Rev. Arg. de Derecho Civil N° 5 junio de 2019 / cita IJDCCXLVIII-32- ídem, Microjuris, cita: MJ-DOC-14967-AR | MJD14967), y *"La Arquitectura, las Ingenierías, y la influencia de las cuestiones deontológicas en la responsabilidad civil derivada de su ejercicio profesional (liberal o dependiente)"* (publicado en Rev. Arg. de Derecho Civil n° 10, abril de 2021. Cita: IJ-MXLVII-13 - Ídem, Microjuris, Cita: MJ-DOC-15895-AR | MJD15895)

Entre esas publicaciones, se cuentan, asimismo, las dos (2) ediciones que antecedieron a la presente obra (2013 y 2019), del libro titulado *"Arancel para la profesión de arquitecto - Doctrina oficial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires - Decreto 6964/65 y otras notas inherentes al ejercicio profesional"*, 2da ed., 2019, concordada y actualizada con el nuevo CCyCom y leyes complementarias. Declarada doctrina oficial del Colegio de Arquitectos P.B.A., por su Consejo Superior. En las cuales, la presente obra abreva fecundamente, para, sobre sus cimientos, intentar edificar una superior.

En similar orden de cosas, el autor ha disertado en casi la totalidad de las provincias del país, y en la Ciudad de Buenos Aires. Ha dictado jornadas de capacitación profesional en más de 200 localidades argentinas, dispersas a lo largo del territorio nacional. Entre ellas, sobresalen las siguientes: a) 1ras Jornadas Nacionales de Cátedras de Legal y Ética (CABA, 2012) –junto a los Dres. Claudio Ramos Feijoo, Homero Rondina y Osvaldo Guariglia-; b) 1ras Jornadas Nacionales de Arquitectura Legal (Rosario, 2015) –junto al Dr. Daniel E. Butlow, entre otros-, y c) en la FAU – UNLP.

Asimismo, ha redactado las ponencias presentadas por los Colegios de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, Río Negro y San Luis ante la Comisión Bicameral del Congreso de la Nación creada para la Unificación y Reforma de los Códigos Civil y Comercial. Y, personalmente, ha expuesto ante esa misma Comisión Bicameral en la Audiencia Pública de La Plata, la ponencia del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires).

Frecuentemente ha incursionado en la redacción de Resoluciones, Ordenanzas, Códigos, y Proyectos legislativos, entre los que se cuentan el Proyecto de Ley identificado como "Código Rector para el Ejercicio Profesional de la Arquitectura" (aprobado por Res. CAPBA 139/08); el Proyecto de Ley Arancelaria para la Arquitectura en la Provincia de San Luis; el Proyecto de Ley de reforma a la Ley reglamentaria de la Arquitectura de San Luis (5.560), y, por último, el Proyecto de Ley creando un nuevo Código de Ética para la Arquitectura de San Luis (todos ellos aprobados por la Asamblea del ente). Más la Resolución CASL – Consejo Superior- 27/12.

Retomando lo inherente a la provincia de Buenos Aires, ha redactado también el Proyecto de

Ley Arancelaria para la Arquitectura en la Provincia de Buenos Aires (aprobado por Resolución CAPBA –Consejo Superior- 28/14), y el de reforma a la Ley Reglamentaria 10.405 (ídem, mediante Res. CAPBA 14/14). Y, fundamentalmente, el Código de Ética para el ejercicio profesional de la Arquitectura en la pcia. de Bs. As, aprobado por Resolución CAPBA 50/20 y refrendado por la Asamblea del Colegio (Res. 102/21. E incontables resoluciones colegiales.

El sur de nuestro país no le ha sido extraño: fue autor del Proyecto de Ley Reglamentaria de la Arquitectura y de creación del Colegio de Arquitectos de Santa Cruz (n° proyecto 337 del 28-8-19 de la Honorable Legislatura de esa provincia), así como ha redactado el Código de Ética del Colegio de Arquitectos del Chubut (sancionado por su Asamblea), y la medular Resolución CACH 30/15, antecedente necesario de aquel.

Sus posiciones doctrinarias han sido objeto de cita fluida y reiteradamente, no solo por los Tribunales, sino por la más excelsa doctrina del país: tal es el caso de autores de la talla del múltiple académico, y profesor de universidades argentinas y extranjeras, Dr. Prof. Marcelo López Mesa. Al solo ejemplo de brindar un par de ejemplos (incluso representativos por la diferencia de fechas entre uno y otro: 2016 y 2024, respectivamente) pueden enumerarse los trabajos de autoría del célebre jurista, titulados *"Responsabilidad de ingenieros, arquitectos y constructores por vicios de edificación"* (Diario La Ley Año LXXX Nº 62 -Tomo La Ley 2016-b, del LUNES 4 DE abril DE 2016), y *"La responsabilidad por vicios y defectos de edificación. El contrato de obra y su peculiar régimen jurídico en el Código Civil y Comercial"* (Revista Argentina de Derecho Civil, n°. 18, Septiembre 2024. Cita: IJ-V-DCCCLXIII-915).

Promediando, se ha desempeñado como Asesor legal consultor, y apoderado administrativo y judicial, del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires (Consejo Superior, durante el período 2008 hasta la actualidad (Res. CAPBA 79/08). Ello, sin perjuicio de otras actuaciones de muy antigua data, reflejadas en los archivos del ente de la colegiación (v.gr., Res. CAPBA 68/00).

Lo antedicho no lo ha privado de acreditar un notable desempeño y prolongada trayectoria como abogado litigante, en sonados casos de su materia, entre los que sobresalen, por su extraordinaria relevancia, los siguientes:

- Abogado apoderado de seis (6) Colegios y entidades de Arquitectos demandantes (Buenos Aires, Santa Cruz, Chubut, San Luis, Misiones y La Pampa) en la demanda colectiva (acción de clase) entablada contra el Estado Nacional a causa de la Res. Min. de Educ. 1254/18 (ref.: actividades reservadas), junto al Dr. Carlos Botassi (*"CAPBA Y OTROS C/ ESTADO NACIONAL - MINISTERIO DE EDUCACIÓN DE LA NACIÓN S/IMPUGNACION DE ACTO ADMINISTRATIVO"*- FLP 039768/2019, de trámite ante el Juzgado en lo Civil, Com. y Cont. Adm. Federal n° 2 de La Plata, Secretaria Civil n° 6 , actualmente en trámite;
- Patrocinante del Dr. Carlos Botassi en el reclamo administrativo impropio ante el Ministerio de Capital Humano, contra la Resol. del entonces Ministerio de Educación 2501/23, por los Colegios de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As., la Soc. de Arqs. Zona Norte de Sta. Cruz, el Colegio de Arquitectos de Chubut, y la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos, entre otros (actualmente en trámite).
- Abogado apoderado del Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As. en autos *"COLEGIO DE INGENIEROS DE LA PCIA. DE BS.AS. C/ COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PCIA. DE BS.AS. s/ PRETENSIÓN DECLARATIVA DE CERTEZA-OTROS JUICIOS"*, expte. 42.547, de trámite ante el Juzgado Contencioso Administrativo n° 3 del Departamento Judicial de La Plata (actualmente en trámite)
- Abogado apoderado del Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As. en autos *"COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PCIA. DE BS. AS. C/ FISCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES Y OTRO/A (Municipalidad de la Plata) S/PRETENSION DECLARATIVA DE CERTEZA"*, expte. 21.032, de trámite ante el Juzgado Contencioso Administrativo n° 3 del Departamento Judicial de La Plata (actualmente en trámite).

Finalmente, durante un corto período, se desempeñó también como Abogado de la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos (2010-2012)

Prólogo a la primera edición

Las últimas dos administraciones colegiales que tuve el honor de presidir, partiendo desde finales de 2007, tuvieron marcadas connotaciones. Entre ellas, siempre estuvo la de contar con instrumentos legales adecuados (en tanto aggiornados a los tiempos que corren) para regular la profesión de Arquitecto, lo cual llegó a plasmarse en un proyecto de ley cuya redacción, discusión y gestión aparejó un enorme trabajo, pero que aún hoy no obtiene sanción legislativa.
No obstante, ello no podía ser óbice para solucionar la coyuntura, cuyo rasgo esencial consiste en que nuestro ejercicio profesional continúa siendo remunerado con base en un arancel que no ha sido pensado ni sancionado a propuesta del CAPBA, y, no obstante, se encuentra perfectamente vigente por imperio de lo dispuesto en el artículo 79 de la ley 10.405. Lo cual, por si faltara más, ha sido reconocido desde antiguo por el Poder Ejecutivo provincial y -más modernamente y no sin una importante resistencia que debió vencerse- también por la caja previsional (decretos 4691/89 y 1726/09).
Ahora bien, lo cierto es que el decreto 6964/65 y sus complementarios (que a ellos me refiero, y sobre ellos trata la presente obra) no refulgen por ser gemas en materia de técnica legislativa, tampoco son de sencilla comprensión, ni están exentos de numerosas contradicciones. Pero por sobre todo, tienen en su génesis una matriz marcadamente ingenieril. Precisamente por ello requieren ser interpretados por nuestro Colegio, en especial por dos razones: en primer lugar, porque así lo impone la dinámica temporal, encontrándose ya muy entrado el siglo XXI; en segundo término (pero lejos de ser una cuestión de menor envergadura) porque la propia ley 10.405 ha encomendado a nuestro Colegio decir cómo se ejerce la Arquitectura y controlar su ejercicio, disolviendo a aquel ente y creando la obligación para el CAPBA de hacerlo.
En esa búsqueda, y retrospectivamente, tengo para mí que nuestra historia nos ha encontrado en casi todo momento y lugar sabiendo claramente qué quisimos y queremos, pero no cómo comunicarlo ni cuál era la técnica apropiada para ello, y mucho menos si nuestras aspiraciones resultaban jurídicamente válidas y constitucionalmente admisibles. Y lo cierto es que cuando decidíamos consultar a juristas a esos fines, sentíamos que un abismo comunicacional nos separaba de nuestro interlocutor, y a la inversa parecía ocurrir otro tanto. No me fue extraño, tanto en mi ejercicio como en las tres oportunidades en que me cupo el honor de conducir al CAPBA, sentir que no éramos comprendidos ni por los tribunales ni por los organismos administrativos, por ejemplo a la hora de reclamar nuestros honorarios, o a la de explicar por qué no estaba incluido en aquello que nos habían encomendado determinada prestación que se nos exigía cumplir. Tal vez ha sido precisamente a causa de ello que la cuestión que aquí comento fue consolidándose dentro de quien suscribe como una obsesión personal: propender, en cuanto estuviera a mi alcance, a que algún día se materializara ese puente, a que los cultores de dos profesiones milenarias pudieran transitarlo en una y otra dirección, y a que ello sirviera a unos para no sentirse obligados a hacer aquello para lo cual no los contrataron, y a otros para no interpretar equivocadamente qué es un anteproyecto y un proyecto, o qué diferencias existen entre una dirección de obra simple y las de mayor complejidad, y a justipreciar los diferentes honorarios que cada una de ellas involucra.
Retomando el hilo antes desmadejado, diré que las cosas no se presentaban sencillas: es que esa convivencia de más de 25 años con un arancel que nuestro Colegio no concibió, se debía armonizar con las resoluciones interpretativas que fueron sancionándose, lo cual había generado una dispersión documental inmanejable para cualquier matriculado de la provincia, y aún hoy pueden hallarse en las páginas de los Colegios de Distrito interpretaciones radicalmente opuestas a la del propio Consejo Superior y/o basadas en resoluciones abrogadas hace treinta o más años, como si estuviesen vigentes. No es extraño, en ese escenario, que no pudiéramos comunicar a los Jueces aquello respecto a lo cual ni siquiera nos poníamos de acuerdo entre nosotros mismos, por lo cual también se debió fomentar la creación de un verdadero “think tank” estructurado en comisiones integradas por matriculados de todos los puntos de la provincia, que desarrollara un extraordinario trabajo en materia de ejercicio profesional. Y eso se hizo desde 2007.

Pero faltaba algo: se requería una obra que condensara y sistematizara lo esencial de la interpretación auténtica del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, la que lógicamente debería ser analizada tras su confección por representantes de los Colegios de Distrito de toda la provincia, y votada como corresponde a cualquier organización democrática. Y, si era aceptada, unificara los diversos criterios, creando una doctrina oficial del CAPBA en la materia. Se pretendía, además, una obra que simultáneamente resultara aprehensible tanto por Jueces y abogados como por los visadores y dirigentes colegiales y, en general y fundamentalmente, por nuestra matrícula, en especial los nuevos graduados.
En otras palabras, se pretendía algo que alguna vez llegué a cuestionarme acerca de si era posible: casi, se diría, que ella fuera aprehensible en dos tecnolectos esencialmente disímiles, a saber, el lenguaje arquitectónico y el jurídico.
Se necesitaba, para ello, de la conjunción de dos voluntades: por un lado, la del Colegio que presido y al que pongo mi impronta personal como dirigente, pero que (nunca será suficiente reiterarlo) tiene un cuerpo colegiado donde se ejerce la representación antes citada, que es quien finalmente toma las decisiones mediante los mecanismos legales y reglamentarios establecidos al efecto. Y, por el otro, hallar a alguien que se hubiera graduado en Arquitectura (y, lo que es más importante aún, la hubiera ejercido durante décadas en un gran porcentaje de sus modalidades, sea como proyectista y director, sea como tasador bancario, perito judicial o consultor). Alguien que, por eso mismo, se hubiera embarrado, entumecido y acalorado en un sitio donde se desarrollaba un proceso constructivo, y, en fin, que haya sufrido en carne propia las difíciles relaciones arquitecto – cliente, que haya padecido para aprobar una entrega final, supiera qué involucra realizar una obra con el cliente viviendo en ella, o cualquier otra de esas circunstancia, al parecer infinitas, de las que diariamente nuestra profesión trae a nuestras puertas. En fin, alguien a quien no se la hayan contado, toda vez que, sabido es, la experiencia no es transmisible. Con más simpleza, alguien como nosotros. Pero se requería que ese alguien también se hubiera graduado en Derecho y aquilatara la experiencia de defender los intereses del CAPBA y de los arquitectos individualmente considerados en cientos de casos. Debía tratarse de alguien que conociera la legislación vigente sobre la materia en todas las provincias argentinas, y pudiera reconstruir la historia legislativa -en materia arancelaria- de la Arquitectura nacional, a fin de interpretar lo más certeramente posible nuestro arancel. Que se haya enfrentado sin red a auditorios conformados por Arquitectos y Abogados a lo largo de toda la República, y que al hacerlo se haya nutrido de cientos o tal vez miles de experiencias y relatos, y a la vez haya sido ametrallado por una secuencia interminable de preguntas que reflejan realidades distintas, debiendo lidiar con ellas. Pero por sobre todo, alguien que no fuera dos profesionales en la misma persona, sino uno en cuya mente se hubieran fusionado indisolublemente el Derecho y la Arquitectura.
En ese orden de cosas, debo decir que cuando invité por vez primera a Sergio Bertone a publicar sus ideas en la Revista “Rd2” n° 42 del año 2000, en algún lado de mi por entonces ya extensa carrera de dirigente colegial presentí que esta vez podía ser. Por eso, cuando fui electo para presidir el CAPBA en 2007 no dudé en convocarlo para integrar la gestión en carácter de asesor legal. Y, desde entonces hasta la actualidad, pude observar que, sin importar la magnitud del problema jurídico que se le arroje encima, no encuentra su techo, y que a sus 50 años no detiene su vocación sin límites de seguir aprendiendo.
En ese contexto, mi decisión de presidente no podía ser otra que encargarle que interpretara lo más fielmente posible un plexo normativo gigantesco, plasmando en un texto relativamente breve la genuina voluntad y el pensamiento del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.
Creo que ha cumplido con creces mis expectativas y la del Consejo Superior, que aprobó su obra en forma unánime. Razón por la cual me enorgullece presentar la presente obra, de todos aquellos a quienes pudiera servir, especialmente a aquellos cuyo juicio final me interesa especialmente: los matriculados del Colegio.

Arq. Adolfo Canosa
Presidente del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires
Ciudad de La Plata, febrero de 2013

Mensaje preliminar a la primera edición

La historia de la Arquitectura argentina en el plano de la colegiación ha sido tortuosa. Mezclada sin merecerlo con la de un sinnúmero de especialidades de la ingeniería, sus correlativas tecnicaturas y la agrimensura, en el continente de los antiguos Consejos profesionales (es decir, algo así como si médicos, odontólogos, farmacéuticos, bioquímicos y veterinarios estuviesen agrupados en un mismo ente que gobernara su ejercicio profesional) la proyección y gestión por tales agrupamientos de los instrumentos normativos no podía sino arrojar normas jurídicas de engorrosa redacción y deficiente técnica legislativa. La consecuencia lógica e inmediata de semejante desaguisado fue que todas las escalas arancelarias que puedan hallarse en nuestro país han tratado de establecer en un mismo cuerpo normativo lo inherente a la retribución del ejercicio de profesiones tan disímiles como, ejemplificativamente, lo son la arquitectura, las ingenierías agronómica, electromecánica e industrial, y la agrimensura. Algo que sin duda es capaz de jaquear a cualquier intérprete, desde un primer momento.

En ese contexto, bueno es recordar que no más de tres modelos de arancel han pasado de provincia en provincia, recibiendo en cada transvasamiento algunas modificaciones, a veces de corte más bien sutil (como por ejemplo ocurrió con Salta en 1972 respecto al modelo bonaerense) y, en otras, cambios radicales, tomándose porciones de varios modelos diferentes y formando con ellas uno nuevo, que es todo un desafío conciliar (es el caso de Neuquén, en 1977). Razón por la cual en numerosas oportunidades no puede comprenderse el arancel de una provincia sin conocer cuál fue su fuente.

Qué decir cuando apenas iniciado el abordaje se advierte que en la totalidad de las jurisdicciones provinciales y en la otrora amplia "jurisdicción nacional" –que comprendía a los denominados "territorios nacionales"-, se tuvo, además, el mal tino de exceder notoriamente aquello que debe contener un arancel (que no es otra cosa que una alícuota destinada a retribuir una determinada tarea profesional sólo enunciada) ingresando en cuestiones por mucho ajenas a ello, esto es, a la deontología de la profesión cuyo ejercicio se arancelaba. Así, proliferaron definiciones que iban desde el contenido que debe tener un proyecto hasta la delimitación de las prestaciones a cargo de un director de obra. Y, para peor, sin siquiera diferenciar si el régimen jurídico aplicable a la obra de que se trataba era el correspondiente a las obras públicas o a las privadas, de donde deriva la enorme confusión plasmada en todas esas escalas arancelarias, creando formas obligatorias de instrumentar actos jurídicos que, por imperio del Código Civil, no solamente pueden ser orales, sino hasta tácitos. Así, se llegó a establecer como contenidos de la prestación que forma el núcleo de las encomiendas de proyecto y dirección de obra, actos e instrumentos tales como certificaciones de obra, actas, libros de órdenes de servicio, pequeñas licitaciones, pliegos, etc. Es decir, todos actos o instrumentos gráficos y escritos que resultan obligatorios en los regímenes de obras públicas, pero no en las edificaciones regidas por el derecho civil, donde predomina la libertad de formas, y los actos jurídicos sólo deben instrumentarse por escrito si las partes de un contrato así lo establecen (Código Civil, artículos 973, 974, 1020, 1182, 1197, 1493 y 1494) pero jamás en caso contrario.

Abandonando momentáneamente el enfoque sistémico hasta aquí desarrollado, es momento de ir al objeto puntual de estudio acometido en la presente obra, es decir, la escala arancelaria vigente desde 1965 a la fecha en la provincia de Buenos Aires. Respecto a la cual debe decirse contundentemente que, mediante su sanción por decreto 6964 de ese año, tal vez ninguna otra provincia llegó a tanto como el Estado bonaerense. Así, nos encontramos ante una legislación local mediante la que se pretendió legislar en materia de responsabilidad civil, laboral y penal, lo cual es manifiestamente inconstitucional por imperio de lo dispuesto en los artículos 31, 75 inciso 12) y 126 de la Constitución Nacional. Bastando, para demostrarlo, citar el supuesto sin parangón que nos trae la definición acuñada en él para la célebre "dirección ejecutiva", incurriendo en un desatino tan flagrante que ni siquiera la única ley argentina que fuera tributaria

del decreto de la provincia de Buenos Aires 6964/65 (me refiero a la Ley de Salta 4505 del año 1972) siguió a su fuente en este tópico.
En el mismo sentido, es bueno advertir al lector acerca de que también se insertaron en la norma bonaerense definiciones del contenido de un proyecto arquitectónico forjadas con una mentalidad ingenieril, disponiendo además (como no lo hace ningún otro arancel argentino conocido por quien suscribe) que los elementos constitutivos de esa obra inmaterial allí listados (a simple vista, propios de una presa hidráulica, un estadio deportivo, un aeropuerto, y, en fin, una gran obra. Y, por sobre todo, de una gran obra pública) deberán ser descontados de los honorarios si no fuesen realizados. Lo cual arroja el resultado absurdo consistente en que, a falta de pacto en contrario, a una vivienda de 110 m2 de superficie cubierta (que bien puede ser medianamente lujosa y de suyo compleja tanto en su proyecto como en su dirección) corresponderían honorarios misérrimos, ya que las más de las veces no serían necesarios instrumentos tales como planos de detalle (¡de detalle!) de las estructuras, instalaciones y elementos constructivos; pliegos de condiciones, estudios de propuestas, planos de detalle de obra, etc.
Convendría recordar, en este orden de cosas, que un proyecto arquitectónico deberá juzgarse en principio correctamente realizado no cuando se llenan los extraños requisitos objetivos dispuestos por el arancel contenido en el decreto 6964/65, sino cuando un municipio otorga permiso para construirlo, mediante un acto administrativo que se presume legítimo y, por ende, adecuado a las leyes y reglamentos que informan al poder de policía edilicio. Pudiendo agregarse, sin perjuicio de la cuestión ínsita en que dicha competencia recae en forma exclusiva en las municipalidades, que las ordenanzas reglamentarias que dichos entes sancionan tienen valor de ley en sentido formal y material, es decir, un rango normativo superior a cualquier decreto (Pcia. de Buenos Aires, artículos 25, 27 -inciso 24)- y 77-texto s/ ley 13.101- de la Ley Orgánica de las Municipalidades; nota de Vélez al artículo 1132 del Código Civil, artículo 123 de la Constitución Nacional, entre otros). Y que lo propio tiene lugar –incluso en cuanto a la presunción de legitimidad de los respectivos actos- respecto a la actuación de un arquitecto, cuando el Colegio profesional que fiscaliza su ejercicio visa sin observaciones cualquier producto intelectual creado por aquel, ya que se trata de un ente de derecho público actuando en ejercicio de funciones materialmente administrativas (artículos 1 y 2 inciso 3) de la ley 12.008, artículos 1, 15, 25 y 26 inciso 2) de la ley 10.405, y artículos 41 y 42 in fine de la Constitución Provincial).
En otras palabras, me propongo sostener que un proyecto arquitectónico estará correctamente realizado si resulta suficiente para construir la obra de la cual se trate con base en sus indicaciones y se encuentra aprobado por autoridad competente, con absoluta prescindencia de los requisitos objetivos que dispone el arancel que será objeto de análisis en la presente obra. Y, correlativamente, que la dirección de una obra es mucho más o mucho menos, según distintas variables, que aquello que surge de dicho texto. Todo ello, sin contar con que un contrato puede válidamente definir el contenido de la prestación en modo diferente a como surge del arancel, en uso del principio de autonomía de la voluntad, y no tratándose de materia que interese al orden público (por ejemplo, el dueño-empresario de una obra ejecutada por administración puede reservarse la contratación de materiales y mano de obra y no delegarla en el Director Ejecutivo). Pero que aún si no hubiera estipulaciones en tal sentido, entiendo que los Jueces no deberían aceptar mecánicamente que una norma provincial establezca que existe una modalidad de dirección que involucra comprometer en su ejercicio "…todas las responsabilidades del director y el constructor…" cuando el mismo decreto 6964/65 establece que esa modalidad de dirección se desempeña en los procesos constructivos realizados por el sistema de administración (donde, sabido es, el empresario constructor, quien crea los riesgos para obtener los beneficios consistentes en pagar un precio menor por la misma obra evitando dar intervención a terceros empresarios, es su dueño, no el profesional al que contrata para suplir su carencia de conocimientos científicos). Y, además, que "constructor" no es aquel que suscribe los planos en sede municipal en tal carácter, ni aquel a quien un

arancel sindica como tal, sino quien, oralmente o por escrito, conviene con otro realizar total o parcialmente una obra a cambio de un precio, tenga o no título profesional o técnico (en el último supuesto, deberá contar con un representante técnico), se encuentre o no inscripto en registro alguno, y tenga o no dependientes (Código Civil, artículos 974, 1493, 1494, y 1144 a 1146; ley 10.405, artículo 6). Y otro tanto debe decirse respecto al formidable desacierto del legislador bonaerense, creando algo así como un "mandato obligatorio" para contratar materiales y mano de obra en nombre y representación del dueño de esta, lo cual resulta fulminado por el artículo 944 del Código Civil. En todo caso, la interpretación emanada de reglamentos colegiales sancionados por el ente creado precisamente para custodiar ese ejercicio (y pondré énfasis en la circunstancia de que el creado por ley 10.405 es un Colegio de Arquitectos, no un ente que agrupó a un colectivo de profesiones de imposible enjundia, como aquél Consejo Profesional de la Ingeniería que viera la luz mediante la sanción de la ley 5.140) debiera ser objeto de cuidadoso examen por los Jueces, cuanto menos cuando ellas versan sobre las contradicciones y errores de ese arancel que, bueno es recordarlo, el Colegio es competente para interpretar. Tal el caso de la Resolución CAPBA 67/10.

Bastaría una rápida mirada a la escala arancelaria de cualquier profesión, para notar que en ninguna se describe cómo ha de ejercerse esa profesión, sino sólo cómo se retribuye determinada tarea propia de ella.

Varias conclusiones se desprenden de lo antedicho, pero quizá la sobresaliente finca en cuán poco cierto es, y a qué resultado disvalioso conducen, aquellos intentos de entender la arquitectura legal mediante sistemas de preguntas y respuestas. Es que a la pregunta "¿Qué se entiende por dirección de obra?" la respuesta no es la remisión a aquello que plasma literalmente el arancel nacional, el provincial, ni el que sea: la respuesta es "depende". Depende de las circunstancias de hecho de cada caso en particular, depende de los reglamentos municipales aplicables a la obra en cuestión, depende de los pactos celebrados entre profesional y comitente. Depende. Es que si el Derecho proveyera recetas universales que permitieran esquivar el pensarlo, pues no sería una ciencia, y tal vez hasta pudiera imaginarse (ficcionalmente, claro) la falta de necesidad de la labor de los Jueces y juristas.

Es cuanto se reseña, creo, la razón que me llevara a escribir esta obra. Y, tal vez, al Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires a tomarla como la expresión genuina de su voluntad y a caracterizarla como su doctrina oficial, conforme lo decidiera su Consejo Superior en su sesión de fecha 14/11/2012. Es que resultaba necesario y hasta imprescindible volcar en ella el Derecho de la Arquitectura interpretando dinámicamente en el siglo XXI normas de mala factura emanadas de entes de la colegiación que nunca debieron gobernar el ejercicio de la Arquitectura, cuanto menos hasta que un día pueda lograrse la sanción de normas pensadas especialmente para la profesión de Arquitecto. Camino hacia el cual el Colegio se encuentra enderezado pues ha aprobado mediante su Resolución 139/08 no ya un arancel sino un Código (que, bueno es decirlo, por su naturaleza de tal admite la inserción de definiciones de los roles profesionales que, nunca será suficiente reiterarlo, resultan inadecuadas en una mera escala arancelaria) que probablemente aún tendrá en revisión, máxime cuando el Estado nacional proyecta actualmente la unificación y reforma de los Códigos Civil y Comercial y legislación complementaria.

En cuanto al suscripto respecta, se trata de un inmenso honor, y a la vez de una enorme responsabilidad. Espero que la cantidad de años en que he ejercido la profesión de arquitecto, combinada con los estudios que sobre el particular he realizado en mi profesión de abogado (y también desde antes) hayan sido suficientes para aquilatar la experiencia y los conocimientos necesarios para cumplir con las expectativas creadas.

Abogado y Arquitecto Sergio O. Bertone
Ciudad de Pergamino, diciembre de 2012

Prólogo a la segunda edición

El Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires ha logrado consolidar, mediante políticas uniformes aplicadas en tres administraciones colegiales y una cuarta en trámite, una posición institucional que se ha mantenido invariable. Y, como se señalara en la primera edición de la presente obra por mi predecesor en el cargo, persigue aún hoy la sanción de instrumentos legales adecuados para regular la profesión de Arquitecto en los tiempos que corren, la que continúa regida por otros obsoletos. Claro que, como no escapará al lector, no ha sido, ni es fácil, lograr la masa crítica para obtener tal sanción legislativa.No obstante esa obsolescencia, sigue siendo imprescindible solucionar la coyuntura, la cual se ha vuelto más y más compleja. A guisa de ejemplo, bastaría con señalar la sanción de un nuevo Código Civil y Comercial unificado, en reemplazo de aquellos cuerpos legales que vieran la luz en los albores de nuestro país, en el siglo XIX. Hecho inédito en la historia argentina que, por sí mismo, posee sobrada entidad para motivar la reedición de esta obra, adaptándola a sus disposiciones para que fundamentalmente nuestros matriculados, pero también la sociedad en general, y, en especial, los poderes públicos, conozcan la posición institucional del CAPBA a la hora de interpretar el plexo normativo que rige nuestro ejercicio profesional.Pero eso no es todo: además, se abre paso peligrosamente una concepción del ejercicio profesional que intenta diluirlo en el continente del negocio inmobiliario, ora se trate del desarrollo, ora de la actividad de los empresarios constructores. Actividades, quede claro, por demás de lícitas, pero absolutamente ajenas al ejercicio profesional de la Arquitectura, lo cual se advierte con facilidad ni bien se cae en la cuenta de que no se requiere título alguno para actuar como desarrollista ni para construir una obra. Tanto es así que –para dar ejemplos contundentes- la realidad muestra que muchos desarrolladores son expertos en ciencias económicas, y resulta obvio que a ambas actividades pueden ejercerlas personas jurídicas como las SA o SRL, lo que no ocurre con la Arquitectura, que solo puede ejercerse por una persona física debidamente graduada y matriculada, conforme a lo dispuesto por los arts. 2 inciso 1), 4, 7 inciso 2) y concordantes de la Ley 10.405Frente a ello, es necesario recordar enfática y repetitivamente (y, por qué no decirlo: fundamentalmente, recordárnoslo a nosotros mismos) que el objeto primario, la razón casi excluyente de la existencia misma de la carrera de Arquitectura, es la de formar expertos en el desempeño de los roles de proyectista, director de obra, y representante técnico, en los procesos constructivos. Y la de este Colegio, ejercer su competencia en plenitud, para que el ejercicio de esos expertos en esos y otras funciones, sea reconocido y debidamente remunerado. Para lo cual, en todo tiempo y lugar, se ha de reivindicar la trascendencia de esos roles, sin los cuales un correcto proceso constructivo no puede existir. Y tener siempre presente que, probablemente, pocas, o ninguna persona, recuerden qué empresario desarrolló o construyó Versailles, el Vaticano, Brasilia; las Torres Petronas, Swiss Re, Le Parc y el Empire State Building; los museos Guggenheim, Ronchamp, y el Hotel Llao Llao, o las casas Curutchet, “de la cascada”, y “del puente”, entre innumerables ejemplos. Pero todos saben quién fue el arquitecto que creó esos objetos edilicios en su mente, para que llegaran a existir.En consecuencia, para poder reivindicar la trascendencia de ese ejercicio, para poder exigir la debida y adecuada remuneración como contraprestación, para poder defenderlo, y explicarlo, primero hay que conocer sus exactos confines. Y esa es, precisamente, una de las razones –tal vez, la más importante- para la existencia de un Colegio de Arquitectos (art. 1, Ley 10.405).Por las razones precedemente expuestas, la conducción actual del CAPBA no podía permanecer ajena a ese mandato legal. En primer lugar, por el solo hecho de serlo, pero, más todavía, por una cuestión de convicciones. Y es allí que la reedición –por lo demás, ampliada- de la presente obra, deviene un elemento esencial de esta gestión.

Arq. Adela Margarita Martínez
Presidente del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires
Ciudad de La Plata, mayo de 2019

Capítulo I

Arancel profesional
Decreto 6964/65

[*] NOTA PRELIMINAR RESPECTO A LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA ESCALA ARANCELARIA

Previamente a comenzar el análisis de la escala arancelaria, una aclaración se impone: no ha de perderse de vista que se trata solo de un arancel, carente de todo valor deontológico. En otras palabras, su único objeto es establecer cómo se retribuye el ejercicio profesional de la Arquitectura (entre otras profesiones), pero jamás establecer cuál es la conducta debida por quienes desempeñan los distintos roles, especialmente, dentro de un proceso constructivo.

Por esa razón, si se quiere saber qué debe contener un proyecto arquitectónico, o cuál es la conducta debida al dirigir una obra, se debe estar a lo dispuesto por el ente de la colegiación en sus reglamentos deontológicos, y, por encima de ellos y/o complementariamente, en el Código de Ética para el Ejercicio Profesional de la Arquitectura, sancionado ad referéndum de la Asamblea mediante Res. CAPBA 50/20, y, tras ser debidamente refrendado, puesto en vigencia mediante Res. CAPBA 102/21.

Ello así, en primer lugar, por una cuestión de jerarquía normativa, ya que el Código de Ética actualmente vigente para los Arquitectos, es producto de una competencia legalmente deferida al ente de la colegiación por los arts. 1, 3, 14 inc. 9), 15, 20, 26 incs. 2), 5) y 7), 62 inc. 2), 73, 79 y 80, todos de la Ley 10.405, y el art. 3 del Dcto. Ley 7647/70. Competencia, por lo demás, garantizada también en la grada constitucional (arts. 41 y 57 de la Constitución de la Pcia. de Bs. As.).
A lo cual puede agregarse que carecería de sentido la decisión del Legislador, consistente en haber superado la etapa de los entes multimatriculares para pasar tener Colegios por especialidad, si se continuara haciendo prevalecer las concepciones que, en materia deontológicas, tenía el ente multimatricular que proyectó, y elevó para su sanción por el PE, el arancel finalmente sancionado por Dcto. 6964/65 (art. 7 inc. f) de la Ley 5.140).

En su virtud, las “definiciones” de los roles profesionales que contiene el Dcto. 6964/65 –fruto de aquella estructura perimida, y de neta matriz ingenieril-, nunca pueden prevalecer por sobre el plexo normativo creado por un ente especializado en Arquitectura y Urbanismo: solo subsiste el arancel (plenamente vigente, no hay duda de ello) en tanto tal -es decir, únicamente para establecer remuneraciones- en virtud de la disposición transitoria contenida en el art. 79 de la Ley 10.405. Y lo cierto es que, además, únicamente subsiste, porque el Colegio de Arquitectos nunca logró las mayorías legislativas necesarias para obtener la sanción del arancel que proyectó y que luce en el presente, también en uso de su competencia reglada (art. 26 incs. 5) y 20), Ley 10.405). Pero -nunca será suficiente reiterarlo- ello es así, solo en tanto arancel, jamás en materia deontológica.

La importancia que se asigna en el presente a los Códigos de Ética en materia de responsabilidad civil profesional, así como los fundamentos para ello (para la eventualidad en que el lector desee ampliar al respecto), ha sido expuesta en el trabajo titulado “La Arquitectura, las Ingenierías, y la influencia de las cuestiones deontológicas en la responsabilidad civil derivada de su ejercicio profesional (liberal o dependiente)”, Bertone, S., Rev. Arg. de Derecho Civil n° 10, abril de 2021. Cita: IJ-MXLVII-13- Ídem, Microjuris, Cita: MJ-DOC-15895-AR | MJD15895). El que puede hallarse en un apéndice de esta misma obra.

Desde otro punto de vista, es de Perogrullo que se trata de un arancel, objeto que no debió desvirtuarse. Y lo cierto es que un mero examen comparativo pone de resalto, en términos de razonabilidad, que la Ley 14.967, entre tantas, tarifa los honorarios para retribuir al Abogado por su labor profesional en una sucesión, y en modo alguno, establece qué debe hacer el

profesional que la realiza, en el marco de su trámite. Y si bien se podría decir que para lograr una sentencia hay un proceso judicial, no es menos cierto que para realizar una obra, hay un proceso constructivo. Y reglamentos y/o Códigos, en uno u otro supuesto.

Eso, palabras más o menos, es cuanto plasma el Código de Ética para el Ejercicio Profesional de la Arquitectura, en los siguientes términos, que por su importancia, se transcriben:

- *"*ÁMBITO DE APLICACIÓN PERSONAL. *Las arquitectas y los arquitectos matriculados en el CAPBA, en adelante "Arquitectos" están obligados a ajustar sus actuaciones profesionales a la Ley 10.405, al presente Código de Ética Profesional, y a los reglamentos sancionados por el Consejo Superior, con prevalencia sobre cualquier otra ley o disposición reglamentaria. El plexo normativo así integrado, constituye, para ellos, aquella regulación especial a la que alude el art. 1252 –párrafo final- del CCyCom."* (Art. 1, C.E.)

"DEFINICIONES DE LAS PRINCIPALES TAREAS QUE CONSTITUYEN EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA. *A los efectos de la deontología de la profesión de arquitecto, regulada por la Ley 10.405, este Código y las Resoluciones del Consejo Superior, y su consecuente control en el contexto del marco ético que ha de guardarse en su ejercicio, se definen las siguientes funciones y roles, cuya característica esencial es su ajenidad a los roles de empresario constructor y/o desarrollador inmobiliario. Dichas definiciones, por provenir de un ente especializado en Arquitectura (arts. 1 y 26 incs. 7) y 22) de la Ley 10.405) prevalecen para los arquitectos, en caso de oposición, sobre las contenidas en la escala arancelaria vigente (Dcto. 6964/65) sancionada a instancias del ente multimatricular creado por Ley 5.140, conforme a la competencia que antiguamente le otorgara el art. 7 inc. f) de esa ley abrogada. Consecuentemente, el Decreto 6964/65 se entiende plenamente válido en tanto arancel, más en lo inherente a sus concepciones en materia de contenido y prestaciones a cargo de los roles, funciones y tareas profesionales en general, inherentes al ejercicio profesional de la Arquitectura y el Urbanismo, ceden frente a lo dispuesto en el presente Código (arts. 79 y 80 de la Ley 10.405)". (Art. 3, C.E.)*
Medular resulta, también, la Res. CAPBA 29/19, que luce en esta misma obra.
Finalmente, ha de mencionarse que el Colegio ha hecho uso de su competencia reglada, ínsita en "Proponer el régimen de aranceles y honorarios para el ejercicio profesional y gestionar su aprobación por los poderes públicos" (art. 26 inc. 20), Ley 10.405), elaborando y aprobando un arancel especial para la Arquitectura y el Urbanismo, mediante las Res. CAPBA 14/14 y 28/14. Cuyo texto (debidamente actualizado tras la sanción del CCyCom por su Comisión de Ejercicio Profesional), obra glosado en la presente obra. Siendo así, la circunstancia ínsita en que no se pueda lograr su sanción con fuerza de ley, a causa del poderoso grupo de presión que se opone a ello, no le quita al mismo ni un ápice de su valor doctrinario, tratándose del producto emanado del (en materia de Arquitectura y Urbanismo) destinatario natural del dictamen pericial de altísima especialización al que alude el art. 475 del CPC, en su carácter de persona de Derecho público (ver, al respecto, arts. 2 y 146 inc. a), CCyCom; arts. 1, 3, 25 y 26 -incs. 2), 5), 7), 8), 21) y 22)- todos de la Ley 10.405; art. 3 Dcto. Ley 7647/70; arts. 1, 2 inc. 3), 5 2.b, 74 y 79, Cod. Cont. Adm. Ley 12.008, y arts. 41 y 57 de la Constitución de la provincia de Buenos Aires.

[**] NOTA PRELIMINAR RESPECTO A LAS TABLAS DESARROLLADAS DE LA ESCALA ARANCELARIA

Para hallar los valores actuales – y expresados en la actual moneda- de las tablas desarrolladas contenidas en cualquiera de los decretos reseñados, debe acudirse a aquellos fijados mediante resoluciones del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires por aplicación de los

decretos 544/78, 1094/85 y 4691/89; el art. 21 del Tit. I del Dcto. 6964/65, y los arts. 15, 16 inc. 4), 26 -incs. 2), 5), 7), 21) y 22)-, y 77 a 79 de la Ley 10.405, y el art. 26 inc. m) 1er párr. de la Ley 12.490 –texto s/ Ley 12.949-. Consúltese también, al respecto, art. 8 de la Resolución del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires 101/09, y ccdtes. de sus similares CAPBA 41/15 –esp. art. 13-, y 73/21 –esp. arts. 4, 5, y anexo único-).
Todo ello, en su juego armónico con el criterio vertebrador del arancel, consistente en el principio del costo de obra real (arts. 9 y 20 del Tit. I, y arts. 1 inc. a), 5, y 6 –proemio e inc. a), todos del Tit. VIII, Dcto. 6964/65, rat. por Ley 10.405, art. 79 2do párr. Conforme incluso lo entendiera el PE (ver 2do considerando, Dcto. 4691/89), y en su juego armónico con las disposiciones contenidas en los arts. 1, 2 y 772 1era cláusula, del CCyCom; con el art. XVIII de la DADDH, los arts. 14, 17, 28, 31, 33, y 75 inc. 22) de la Const. Nac., y los arts. 1, 11, 56 y 57 de la carta provincial.

DECRETO 6964/65

La Plata, 24 de agosto de 1965

VISTO el expediente N° 2412-124 de 1963, por el que el Ministerio de Obras Públicas eleva el proyecto de "Arancel para Regulación de Honorarios a los Profesionales de la Ingeniería", modificatorio del actualmente en vigencia y que fuera aprobado por decretos números 10.228 de 1952 y 10.992 de 1956; y

CONSIDERANDO:

Que el mismo ha sido elaborado por el Consejo Profesional de la Ingeniería, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 7° inc. I) de la Ley número 5140, después de un minucioso y exhaustivo estudio efectuado por los integrantes de las distintas ramas de la Ingeniería, habiendo contado asimismo con la colaboración de centros y colegios profesionales de ésta y otras provincias y de la Capital Federal;

Que el fin que se ha tenido en cuenta trasciende el campo económico para llegar al social, pues no solamente se ha buscado adecuar los honorarios profesionales a la realidad, sino que se han incrementado sus obligaciones y responsabilidades para obtener así el máximo de garantías que pueda ofrecerse al comitente;

Que también se ha contemplado en sus lineamientos la situación de aquellas personas de modestos recursos que desean construir su casa propia, pues podrá, con el consentimiento del profesional actuante, disminuirse considerablemente su costo, al no fijarse a los honorarios topes mínimos de aplicación, sino que quedarán sujetos a la convención de partes;

Por ello, atento lo dictaminado por el señor Asesor General de Gobierno, el Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires

DECRETA

Artículo 1°.- Modifícanse los decretos números 10.228/52 y 10.992/56, que fijan los aranceles para regulación de honorarios a los profesionales de la Ingeniería, los cuales deberán regirse en lo sucesivo por el siguiente texto:

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Este Título, precisamente por su carácter de general, afecta igualmente con sus disposiciones a todos los demás Títulos del arancel, salvo disposición en contrario de estos últimos. Razones de técnica legislativa han llevado a evitar repeticiones innecesarias, condensando en este primer Título, aquellas normas comunes a todos ellos.

PROFESIONALES COMPRENDIDOS EN ESTE ARANCEL

Artículo 1°.- Los honorarios que se establecen por este arancel corresponden a la labor ejercida por ingenieros, arquitectos y agrimensores en sus respectivas especialidades, bajo la responsabilidad que acreditan sus títulos facultativos y el cumplimiento de la ley reglamentaria de dichas profesiones. Rigen, igualmente, para los auxiliares técnicos dentro de los límites del ejercicio profesional que autorice la respectiva disposición legal, como asimismo para los constructores de tercera categoría de la Ley N° 6075. No rigen, ni por analogía, para quienes carezcan de tales requisitos.

A) *Es cierto que el arancel se aplica a arquitectos, ingenieros, técnicos y agrimensores, pero no por la remisión que se hace en este artículo a las categorías que había creado la Ley 6.075 (que, por ser modificatoria de la Ley 4.048, ha sido implícitamente derogada junto con ella, ya que, obviamente, no puede predicarse la vigencia de duplicidad de leyes reglamentarias de las respectivas profesiones. Es decir, si la Ley 4.048 reglamentaba el ejercicio de la profesión de Arquitecto, por ejemplo, no puede subsistir frente a la sanción de la Ley 10.405, que tiene el mismo objeto, es especial, es posterior, y sus disposiciones son, las más de las veces, incompatibles con las de aquella (lo cual pone, además, en funcionamiento la disposición contenida en el art. 80 de esta última). Aunque insólitamente, el Dcto. 1726/09, trata a la Ley 4.048 como si se tratase de Derecho vigente.*

No obsta a lo antedicho la rarísima disposición contenida en el art. 83 de la Ley 10.411 (ref: "…subsistiendo en todos los casos las incumbencias profesionales vigentes a la fecha de la promulgación de la presente ley incluidas las establecidas en el artículo 5° de la Ley 4048/29, texto según Ley 6075/59"). Ello así, ya que, por un lado –como se ha expuesto- una Ley no puede estar y no estar vigente, y lo cierto es que la Ley 10.411 también regula la profesión de Técnico de modo distinto que aquella. Pero, además, el transcripto debe interpretarse literalmente: se refiere únicamente a las incumbencias profesionales vigentes…incluidas las establecidas en el art. 5 de la Ley 4.048 (y no, a la ley cit. en sí).

De todos modos, la disposición legal que comento peca de poco feliz, ya que las incumbencias de los maestros mayores de obra (que de eso se trataba), ya se encontraban establecidas, a la época de la sanción de la Ley 10.411, por la Res. CONET 1842/67, ratificada por el Dcto. PEN 484/74. Así como la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, había, para entonces, fulminado el Dcto. 203/32, sancionado en virtud de lo dispuesto por el art. 8 de la Ley 4.048 (hay que tener en cuenta que, por entonces (1929) la ley sub examen solo se refería a títulos universitarios; los de nivel secundario, vinieron mucho después. Y por ello, el Dcto. 203/32 solo se refiere a los primeros, y ha sido sobre ellos, que se ha asentado la doctrina ínsita en que la provincia de Buenos Aires no era competente para establecer las incumbencias de los títulos de validez nacional, correspondiendo ello a las autoridades nacionales (Conf. Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires, causa I 1.187, sentencia del 11 de Diciembre de 1984, in re: Beovide, Enrique Horacio).

No obstante, no se advierten razones para apartarse de tal criterio respecto a los títulos técnicos. Máxime, cuando actualmente, tal criterio se ha visto reforzado por las competencias otorgadas al Consejo Federal de Educación y al INET, mediante la sanción de la Ley 26.058, para establecer el alcance de los mismos.

B) *Dicho de otro modo, el arancel se encuentra plenamente vigente y resulta aplicable a todos los profesionales o técnicos para los cuales se crearan Colegios independientes (disolviendo al Ex Consejo Profesional de la Ingeniería, que los agrupaba). Pero ello es así en virtud de las disposiciones transitorias contenidas en las Leyes 10.321, 10.405, 10.411 y 10.416. Y así será hasta tanto una ley disponga lo contrario.*
Así lo han interpretado, además, el Poder Ejecutivo y la Caja previsional común a todos ellos (Decretos 4691/89 -3er considerando-, y 1726/09).
Al respecto y para los arquitectos, véanse los arts. 79 -2do párrafo- y 26 inc. 20) de la Ley 10.405, y los arts. 41, 42 in fine y 45 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires.

C) *Por las mismas razones, no existe ya la artificiosa diferenciación en "categorías de constructores" que había introducido la Ley 6.075 (es que esta ley no es autónoma, sino que solo modificó a su similar 4.048, y esta, a su vez, era reglamentaria de todas las profesiones para las cuales se sancionaron leyes especiales. Lo cual torna imposible la subsistencia, en una misma jurisdicción provincial, de dos leyes reglamentarias de la Arquitectura, dos de la Ingeniería, etc.). Si existen determinados títulos técnicos denominados constructores de 2da o 3ra categoría, pero ello es así en virtud de las distintas reglamentaciones dictadas oportunamente por el C.O.N.E.T. (para más, se trata de títulos en desuso y de cursos cerrados hace décadas, ver Resoluciones CONET 463/77 y 799-C/87), y no, por esa Ley 4.048, actualmente derogada.*

D) *En otras palabras, se es constructor, o no se lo es. Y no se requiere título alguno para construir, como artificiosamente lo establecía aquella Ley abrogada, con el solo objeto de percibir aportes previsionales de quien "firmaba como constructor" ante un municipio, las más de las veces, sin serlo (nótese, poco antes, la sanción de la Ley 5.920): precisamente para eso, existen los Representantes Técnicos, de actuación tanto en obras públicas, como privadas (arts. 6tos Leyes 10.405, 10.411 y 10.416).*

El Código de Ética Profesional que luce en el apéndice de esta misma obra, resulta muy explícito al respecto: continuando una antigua línea doctrinaria (plasmada en las Res. CAPBA 46/87, 67/10, 41/15, 67/15, 95/15, 94/16, entre tantas) dispone en la materia que me ocupa, lo siguiente:

"DEFINICIÓN DEL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA. A los fines de la aplicación de este Código, se considera ejercicio profesional, toda actividad técnica, científica, o artística, pública o privada, retribuida mediante honorarios o salarios y no por precio, y ajena tanto al alea de los negocios como al riesgo ínsito en la construcción material de objetos edilicios (art. 1758 C.C. y Com.), que importe, conforme a las incumbencias y actividades reservadas al título de Arquitecto, desempeño de tareas tales como las siguientes:…" (Art. 2, proemio, del citado reglamento deontológico).

Para complementarlo mediante el siguiente transcripto:

"La actividad de los empresarios constructores y desarrolladores inmobiliarios, encuadrados en los términos de los artículos 774 inciso c), 1273, 1274 inciso b), 1758 y concordantes del Código Civil y Comercial, aun cuando fuera desempeñada por arquitectos, no es reputada ejercicio profesional de la Arquitectura sino del comercio, y no se encuentra regida por la Ley 10.405 ni, en consecuencia,

sujeta a juzgamiento conforme a este Código. Pero sí lo está la Representación Técnica de esas actividades conforme a lo dispuesto en el artículo 6 de la misma. A todos los efectos previstos en esta ley y en el arancel profesional, en las obras tanto privadas como públicas, se entiende por Constructor a todo aquel que se obligue a realizar obra material por un precio –incluso, por administración-, sin ningún otro requisito, ni necesidad de contar con título alguno (art. 1251 CCyCom.)". (Art. 2 numeral 5) del mismo Código de Ética –en lo sucesivo, C.E.-).

En el mismo sentido, disponen la Res. 30/15 y el Código de Ética del Colegio de Arquitectos de Chubut (publicado en el B.O. de esa provincia Nº 13865 del miércoles 30 de Marzo de 2022, anexo). Y, respecto a los Constructores y Representantes Técnicos, en similar sentido lo hacen también la Resolución 27/12 del Colegio de Arquitectos de San Luis, y –esta última, no exenta de cortapisas-, la Resolución del Colegio de Arquitectos de Santa Fe identificada como DSP Nº585/19.

***E)** Pero lo verdaderamente relevante, es aquello casi obvio: es esta escala arancelaria aquella que establece cómo se remunera el ejercicio profesional de la Arquitectura en jurisdicción bonaerense (cfme. art. 79 2do párrafo de la Ley 10.405), y no, aquellas mal llamadas, y jurídicamente inexistentes, "Unidades Arancelarias", que son, en rigor, Unidades Referenciales ("U.R.") sancionadas al solo, único, y exclusivo efecto, de anticipar aportes previsionales –de hecho, emanan de una Caja de previsión social-, y jamás de arancelar profesión alguna (cfme. Res. CAPBA 101/09 rat. por su similar 41/15, art. 13, y Res. CAPBA 73/21).*
Concordantemente, la Ley 12.490 lo deja en claro, tanto en su art. 26 inciso b) 2do párrafo, como cuando diferencia a esas escalas referenciales para anticipar aportes previsionales, de las arancelarias, en su propio articulado (art. 26 inciso m) 1er párr. de la ley cit., texto s/ Ley 12.949). Finalmente, puede agregarse que el propio ente previsional se refiere usualmente –como arancel aplicable a todas las profesiones cuyos matriculados son sus afiliados-, al Decreto 6964/65, en sus actos institucionales (consúltese Decreto 1726/09). Así como que la iniciativa parlamentaria para proyectar un arancel profesional, y elevarlo a la Legislatura para su sanción, reside en cabeza de los entes de la colegiación, no de la Caja previsional (v.gr., art. 3 Dcto. Ley 7647/70, art. 26 inc. 20), Ley 10.405, y arts. 41 y 42 in fine, Const. Prov.)

TRABAJOS DE DOS O MAS PROFESIONALES SEPARADAMENTE

Artículo 2°.- Si dos o más profesionales actúan separadamente, por encargo, respectivamente, de otros tantos comitentes, en el desempeño de funciones judiciales, administrativas o de carácter particular, aun cuando produzcan informes en conjunto, cada uno de ellos percibirá la totalidad del honorario que fija el presente arancel para la tarea que se le encomendó.

***A)** Este dispositivo prevé un supuesto sumamente infrecuente.*

El encuadre se da, por ejemplo, en casos de actuación de múltiples peritos designados de oficio en un proceso judicial (ver arts. 469 y 470 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires). Bien que, en tal caso, es jurisprudencia pacífica que los Jueces pueden apartarse, en las regulaciones de honorarios de los peritos, de lo dispuesto por las respectivas escalas arancelarias bajo ciertas condiciones. Lo cual ha recibido posteriormente sanción legislativa (actualmente, en el art. 1255 del CCyCom, y en el art. 13 de la Ley 24.432).

Incluso cuando los peritos fueran nominados por los justiciables (art. 460 del CPCBA) resulta desacertada la voz "comitentes" que contiene el artículo, siendo más adecuado aludir a "partes". Es que aún cuando estas propongan a los peritos, su designación siempre corresponde al Juez

de la causa, tratándose de auxiliares de la Justicia –Ac. SCBA 2728/96 y sus modificatorios-. Y, va de suyo, aún en tal supuesto (absolutamente infrecuente), no existe relación de naturaleza contractual entre las partes y el perito.

***B)** Por el contrario, la norma se aplica en toda su plenitud en otros dos supuestos que se mencionan a continuación: a) tratándose de peritos de parte designados para emitir dictámenes con relación a un determinado proceso judicial –ya sea que el Juez admita su actuación en el proceso, o cuando –en caso contrario- realicen su tarea fuera de él- , y b) cuando los peritos emitan sus dictámenes en el marco de un proceso arbitral. Cabe destacar que los llamados "consultores técnicos", no han sido admitidos en el ordenamiento procesal bonaerense (CPCBA), como sí ocurre en la legislación nacional y federal (CPCCN). No obstante, algunos Jueces de la pcia. de Bs. As., suelen admitirlos.*

***C)** También resultará esta la norma de aplicación para regular los honorarios en la hipótesis de la prueba pericial que prevé el Código de Ética sancionado por Res. CAPBA 50/20 y puesto en vigencia mediante Res. CAPBA 102/21. Asimismo, existen otros casos particulares de aplicación.*

***D)** Como emana de todos los supuestos reseñados hasta aquí, resultará de lo más inusual en el contexto de lo dispuesto en este artículo, que nos encontremos ante una sociedad entre los profesionales intervinientes. Y por esa razón, queda excluida la aplicación a los casos concretos aquí reseñados (u otros análogos) de lo dispuesto por el artículo siguiente.*
Es decir, en cualquier supuesto, a cada profesional de actuación corresponderá una regulación independiente y por el 100% de los honorarios pertinentes a la tarea que él realizara.

TRABAJOS DE DOS O MÁS PROFESIONALES EN CONJUNTO

Artículo 3°.- Cuando dos o más profesionales actúen conjuntamente por encargo de un solo comitente, los honorarios que por arancel corresponden a uno solo, se repartirán por igual entre ellos, adicionando a cada parte el 25 por ciento del total. Esta disposición es válida para los casos en que el comitente así lo requiera, y no corresponde cuando la actuación, conjunta provenga de la asociación voluntaria de profesionales.

***A)** La disposición en examen se refiere a dos o más profesionales que realizan en conjunto una obra de la misma categoría (de las diez que establece el arancel en los arts. 15 a 17 de su Título VIII) compartiendo su autoría. No se aplica, por ejemplo, cuando para la misma obra, un profesional realiza el proyecto arquitectónico (cat. 8va por excelencia) y otro, el de las instalaciones de gas (3ra categoría), o de obras de decoración (categoría 10ma). Otro tanto puede decirse respecto del estudio de suelos, o de quien provee los servicios de agrimensura, encuadre que quedará regido por el art. 4 de este mismo Título.*

***B)** El supuesto más frecuente de aplicación de esta norma tiene lugar cuando dos o más profesionales actúan como co-proyectistas y/o co-directores de una obra de Arquitectura de la 8va categoría. Tanto cuando los profesionales se dividan las tareas en partes iguales (50%/50%, 1/3 cada uno, etc. –lo que corresponde presumir, a falta de pacto en contrario-), o desiguales, si ello se pactara expresamente.*

***C)** El fundamento del adicional de honorarios estriba en remunerar en forma diferencial el mayor trabajo que usualmente representa para un profesional el tener que entenderse, y consensuar decisiones, con otro profesional o técnico cuya actuación conjunta le es impuesta por un comitente*

común. Por esas mismas razones, el adicional no procede cuando dos o más profesionales y/o técnicos, por su exclusiva decisión, hayan dispuesto trabajar juntos en una determinada operación profesional, es decir, se hayan asociado con tal finalidad.

***D)** A falta de estipulación contractual expresa que aclare los motivos de la actuación conjunta se deberá determinar, en caso de controversia, si la misma fue impuesta por el comitente (supuesto en que procede el pago del adicional del 25% de honorarios) o si proviene de la asociación voluntaria entre los profesionales intervinientes. Lo cual constituirá una cuestión de hecho que deberá dilucidarse en cada caso en particular.*

***E)** Como pauta orientativa, podría decirse que si se acreditase que se trata de profesionales o técnicos que habitualmente trabajan juntos, suscribiendo pliegos y planos en sede municipal, podría presumirse la existencia de un contrato de sociedad entre ellos (arts. 262 a 264, 284, y 1017, todos del CCyCom, y art. 163 inc. 5) del Cod. Proc. Civ. y Com. de la Pcia. de Bs. As.). Mientras que si solamente han trabajado en conjunto en un emprendimiento puntual, cabría inferir lo contrario.*

***F)** Resulta indiferente qué título habilitante posean los co-proyectistas o co-directores de obra, mientras su intervención recaiga sobre la misma categoría de obra o servicio intelectual. Así, por ejemplo, si se tratase del proyecto de la estructura resistente –solo de ella-, en nada influirá que los profesionales intervinientes fuesen dos arquitectos y un ingeniero civil, o tres arquitectos.*

***G)** El cálculo que surge de la aplicación de artículo es muy sencillo: al sólo título ejemplificativo, y si fuera de aplicación el suplemento que él prevé, tratándose de tres co- proyectistas de obra de Arquitectura de la categoría 8va, a cada uno de ellos correspondería el siguiente honorario: [(1/3 del honorario total del proyecto) x (1,25)].*

***H)** Pero ha de enfatizarse que la actuación conjunta a que alude el dispositivo, ha de ser forzadamente sobre una encomienda con el mismo objeto, es decir, proyectar, dirigir, representar técnicamente, etc., sobre una obra de la misma categoría de las diez que diferencia el arancel. Requisito que no concurre si uno de los profesionales realiza una obra de la categoría 8va, y el otro, uno de la 4ta, por ejemplo (supuesto en que se aplica lo dispuesto en el art. 4, y, de darse los presupuestos necesarios, también en el 7, ambos de este mismo Título).*

Pero, además, existe otra condición sine qua non: no basta con que lo sean de la misma categoría, también debe tratarse de la misma encomienda (por ejemplo, co-proyectistas y/o co-directores de obra de la categoría 8va). Dicho de otro modo, lo dispuesto en el presente artículo tampoco se satisface si, aunque la encomienda corresponda a obra de la misma categoría (para el ejemplo, 8va), uno de los profesionales realiza el proyecto arquitectónico, y el otro, la dirección de la obra en cualquiera de sus modalidades.

***I)** Asimismo, existen supuestos –como el abordado en el apartado B) del comentario al art. 7 de este mismo Título I-, donde a los honorarios que corresponden por aplicación de ese artículo, ha de sumarse siempre el adicional del 25% que establece el que aquí se comenta.*

TRABAJOS DE PROFESIONALES ESPECIALISTAS

Artículo 4°.- En el caso de que varios profesionales deben intervenir en un mismo asunto, como especialistas en determinados rubros, cada uno percibirá los honorarios correspondientes a los trabajos de su especialidad, ateniéndose a las normas anteriores.

A) *El dispositivo no ofrece dificultades interpretativas si se aplica a la actuación conjunta de los profesionales o técnicos de distintas especialidades, cuando ello sucede necesariamente (es decir, cuando sus incumbencias no se superpongan con las del arquitecto). Tal como ocurriría, v.gr., con la intervención de un agrimensor en el amojonamiento del lote donde a un arquitecto se le ha encomendado el proyecto arquitectónico de una obra,*
Ni tampoco, cuando se trata de la intervención de otro profesional que obligatoriamente ha de ser distinto de todo otro agente del proceso constructivo, por razones de incompatibilidad legal o reglamentariamente impuesta (como ocurre., v.gr., con el especialista en planificación, y control de la implementación, de las medidas de salud y seguridad en la construcción, consúltense art. 5 de la Res. CAPBA 41/15; Res. CAPBA 78/19; ccdtes. del Código de Ética Profesional; considerandos 5to y 6to de la Res. SRT 1830/05, y art. 16 párr. final del Anexo Único, Dcto. PEN 911/96).

B) *Pero existen encuadres fácticos en los que, en lugar de aplicarse lo dispuesto en este artículo, corresponde un suplemento de honorarios a uno de los profesionales de actuación, pero por aplicación de uan disposición distinta. Lo cual tiene lugar en aquellos supuestos de actuación conjunta de un "project manager" o "gerente de proyecto" (para el ejemplo, a quien se ha encomendado una obra de la categoría 8va), y los diversos proyectistas especialistas (supongamos, de la 4ta, de la 10ma, etc.), Encuadre en que al primero corresponde el suplemento del 30% al que alude el art. 7 de este mismo Título I, por las razones expuestas en el apartado A) del comentario a esa disposición, a donde se remite. Claramente, el suplemento solo corresponde al "project manager", más sin minorar en modo alguno los honorarios de los especialistas contratados por el comitente común.*
A idéntica conclusión corresponde arribar cuando existe un director de obra general de Arquitectura, y directores de obra de elementos constructivos singulares insertos en aquella, a cargo de profesionales de otras especialidades (como por ejemplo, instalaciones termomecánicas de calefacción y/o refrigeración por aire caliente, montacargas, escaleras mecánicas, etc.)

C) *A todos los efectos precedentes, conviene tener en cuenta que existen, asimismo, supuestos que no han sido contemplados por el arancel, como por ejemplo las intervenciones profesionales que han generado leyes o reglamentos de posterior sanción. Sin ánimo de agotar el listado, tales podrían ser las siguientes:*

- *Los servicios intelectuales derivados de la aplicación de la muy controversial Ley de Acondicionamiento Térmico 13.059. Ello, sin perjuicio de dejarse aquí a salvo su enorme, palmaria, innegable inobservancia, tanto en obras públicas como privadas, quizá por las razones expuestas en "UNA LEY DEMASIADO LEJOS DEL DERECHO", Bertone, S., LLBA-, septiembre de 2012, pag. 825, que se reproduce íntegramente en otro apartado del presente).*

- *Ídem anterior, los servicios intelectuales relativos a la planificación, y control de su implementación en el proceso constructivo, de las medidas de seguridad e higiene regladas por el Dcto. P.E.N. 911/96 y resoluciones S.R.T. complementarias. Sobre este caso particular, corresponde acotar que la reglamentación de la Ley 19.587 sancionada por Dcto. 911/96, requiere una especialización que la mayoría de los arquitectos e ingenieros civiles no poseen, ya que no les basta con solo su título de grado (la misma solo se obtiene tras aprobar un curso de postgrado de 400 hs. de duración, cfme. art. 16 inc. c) del anexo, Dcto. PEN 911/96).*

- *Pero, además ha de enfatizarse lo expuesto en el comentario al artículo anterior, respecto a que existe incompatibilidad absoluta para que cualquier profesional que desempeñe un rol en el proceso constructivo (sea como proyectista, director de obra, representante técnico, o cualquier otro rol, y resultando irrelevante que se posea o no la especialización antes citada), se encargue, además, de prestar tales servicios en el mismo proceso constructivo*

(cfme. art. 16 del Dcto. PEN 911/96 y considerandos 5to y 6to de la Res. S.R.T. 1830/05). Concordantemente, el Colegio de Arquitectos provincial ha interpretado que la infracción a la incompatibilidad mencionada también conduce al reproche ético (art. 5 de la Res. CAPBA 41/15, y art. 3 numeral 12) del C.E.). Tales reglas, entre muchas otras, integran el plexo normativo al que alude el art. 1252, párrafo final, del CCyCom.

***D)** Claramente, el presente artículo también comprende al supuesto en que dos o más arquitectos actúen en un mismo asunto, pero en determinados "rubros". En realidad, por "rubros" cabe entender "obras de distinta categoría" conforme a la clasificación que realiza el arancel en los artículos 15 a 17 del Título VIII. Por ejemplo, cuando un arquitecto realiza el proyecto arquitectónico de una vivienda (obra de la 8va categoría) y otro, el de la instalación domiciliaria de gas de esa misma vivienda (obra de la 3ra categoría). Dicho de otro modo, no se requiere que se trate de profesionales con distinto título, para que ellos se encarguen de realizar obras de las distintas "especialidades" a las que alude el artículo examinado.*

***E)** De tal suerte, varias son las conclusiones a las que se arriba por aplicación de este artículo: 1) es indiferente que los profesionales intervinientes estén o no asociados entre ellos: si su ejercicio versa sobre tareas netamente diferenciadas en la escala arancelaria (como las mencionadas), a cada uno de ellos corresponde el 100% de su honorario, determinado conforme a la categoría aplicable (véase Tabla contenida en el art. 7 del Título VIII, con relación a los arts. 15 a 17 de ese mismo Título); 2) siendo el curso natural y ordinario de las cosas que en una obra intervengan especialistas, el hecho de que ella sea impuesta por el comitente no origina en ningún caso el suplemento de 25% dispuesto por el art. 3 de este Título I; 3) nada de lo antedicho obsta a que también resulte de aplicación el adicional del 30% a un "Project manager" o "gerente de dirección", supuesto abordado en el apartado A) del comentario al art. 7 de este mismo Título I.*

***F)** Respecto a lo antedicho, no deben inducir a confusión las "categorías" de obra –en rigor, también de servicios- que el arancel ha plasmado, enumerándolas entre 1ra y 10ma, con "incumbencias profesionales" o "alcances de los títulos". En primer lugar, pues ellas se muestran contrarias a lo dispuesto por reglamentos nacionales no solamente de superior jerarquía normativa, sino, por sobre todo, emanados de entes u órganos competentes para establecerlas. Debiéndose adicionar que ninguna ley o reglamento provincial puede establecer qué obra es de incumbencia de los arquitectos y cuál lo es de las diversas ingenierías, siendo ello materia reservada a las autoridades nacionales competentes. Puede verse, al respecto, el Decreto 3304/86 de observación parcial de la Ley 10.405, y sus citas. Especialmente, del decisorio de la SCBA in re "Beovide". De tal suerte, que esas categorías, coincidan o no con las incumbencias y alcances de los títulos profesionales, será una cuestión de hecho que habrá que esclarecer en cada caso particular.*

Dicho de otro modo, las categorías que establece el arancel sirven al sólo efecto de arancelar las obras o servicios, y no por haber sido denominadas caprichosamente obras de Arquitectura o de Ingeniería, debe reputarse a éstas tales, sin cortapisas.

Pero enfatizo que sí se aplican esas categorías en materia estrictamente arancelaria.

***G)** Por ende, debe prevalecer el siguiente criterio de interpretación: habrá "especialidad" a los fines de este artículo (es decir, estrictamente arancelarios) siempre y cuando el "especialista" actúe en una diferente categoría de obra intelectual o servicio de aquellas a las que se alude en los arts. 15 a 17 del Título VIII del arancel, o (en su caso) en los Títulos correspondientes a la Agrimensura y la Ingeniería Agronómica.*
Y la cuestión de los alcances, las incumbencias y actividades reservadas, va por otros carriles.

Claro que ello es así, siempre y cuando se contemplen, también, las especialidades creadas por leyes posteriores. Tales como el especialista en seguridad e higiene en el Trabajo (Dcto. PEN 351/79), en Salud y Seguridad en la Construcción (Dcto. PEN 911/96), y –con todas las reservas que nos merece tal regulación, puede verse en el apéndice "Una ley demasiado lejos del Derecho. La Ley 13.059 de la provincia de Buenos Aires: una muestra acabada de cómo no es oro todo aquello que reluce.", Bertone, S., LLBA, septiembre de 2012, pag. 825)-, sin duda alguna lo es, también, el proyectista especialista en cuestiones de cálculos y materialidad edilicia enderezados a verificar las regulaciones en materia de acondicionamiento térmico e higrotérmico pasivo (Ley PBA 13.059 – DR 1030/10).

***H)** Sin perjuicio de lo antedicho, nada obstaría a que un profesional y su comitente, en su contrato, considerasen "especialista" a quien por este artículo no lo es, poniendo a cargo de la otra parte la totalidad de sus honorarios y gastos.*

***I)** Finalmente, corresponde puntualizar que el artículo que en el presente analizo, tiene una importancia trascendental en materia de obligaciones de colaboración del comitente con el profesional de la Arquitectura al que contrata (art. 1257 inc. b), CCyCom). Respecto a lo cual, si bien es de Perogrullo que ningún comitente podría alegar desconocimiento del Derecho (art. 8, CCyCom), ni pretender que se le informen cuestiones que vienen legalmente impuestas (como por ejemplo, que en toda obra, sin excepciones, debe realizarse un estudio de suelos a cargo de un Ingeniero Civil, ya que un Arquitecto carece de incumbencias en la materia). Lo cual podría tener una extraordinaria relevancia, si la realización de tal estudio se omitiera, y luego se suscitaran patologías ruinógenas o no, por el llamado "vicio del suelo".*
A lo que puede agregarse que es principio recibido que "nadie puede alegar su propia torpeza", Sin perjuicio de lo cual, para informar ello adecuadamente, el Colegio de Arquitectos PBA publica libros como el presente, o sanciona reglamentos como la Res. CAPBA 41/15, que establece las obligaciones de colaboración mínimas a cargo de los comitentes.

HONORARIOS DE PROFESIONALES A SUELDO

Artículo 5°.- No corresponde el pago de honorarios al profesional por las tareas específicas que deba ejecutar en su calidad de empleado a sueldo, público o particular, o como ayudante o colaborador de otro profesional, salvo su contratación en el carácter de locador de obra. La remuneración del empleo debe ser proporcional al monto de los trabajos, a la importancia de las tareas, a la extensión y al tiempo que requiera su atención.

***A)** Esta norma es manifiestamente superflua en gran medida, e invade, además, competencias delegadas por las Provincias en la Nación y/o materias cuya legislación pertenece a otras ramas del Derecho.*

Ello así pues, básicamente, existen dos posibilidades: 1) si el profesional se encuentra en relación de dependencia con un empleador privado, la legislación respectiva –de derecho común- debe emanar del Congreso de la Nación (arts. 75 inc. 12), y 126, de la Const. Nac.); 2) si, en cambio, lo está con el Estado, la legislación para regularla –de derecho público- es eminentemente local, como por ejemplo las que para la Provincia de Buenos Aires su Legislatura ha sancionado en uso de la competencia reglada por el art. 103 -incs. 3), 12) y 13)- de la Constitución provincial (estatuto del docente, estatuto del empleado público, estatuto del empleado municipal, etc.)

***B)** De tal suerte, nunca un arancel profesional debe versar sobre el trabajo prestado en relación de dependencia. Y jamás en tales relaciones jurídicas se perciben honorarios, sino salario y otros*

beneficios. Al menos, si no se ha pactado expresamente una regulación distinta (en cuyo caso los derechos respectivos los adquiriría el profesional en razón del contrato, y no porque una escala arancelaria así lo establezca)

***C)** La referencia (también errónea) que surge de la frase "…o como ayudante o colaborador de otro profesional, salvo su contratación en el carácter de locador de obra" (quede claro que se alude a obra intelectual) merece un tratamiento especial, el que será abordado junto con el siguiente artículo y también con el art. 7 de este mismo Título.*

HONORARIOS DE REPRESENTANTES TÉCNICOS Y EMPLEADOS A SUELDO

Artículo 6°.- En los casos de comitentes particulares, cuando los profesionales asuman la responsabilidad técnica legal de los trabajos como proyectistas, directores de obras o representantes técnicos, corresponde el pago de los honorarios que fija este arancel, siempre que dichos profesionales no se encuentren en relación de dependencia (texto s/ Decreto 2268/78).

Este artículo complementa al anterior, y (además de ser pasible de las mismas críticas) aplicado literalmente conduce a errores notables. El plexo integrado por los arts. 5 y 6 de este Título, entonces, debe ser interpretado de la siguiente manera:

***A)** Si el contrato de trabajo del profesional tiene como objeto proyectar y/o dirigir obras para el empleador, o representarlo técnicamente, tasar, etc. (es decir, si fue empleado exactamente con alguna o todas esas finalidades, hace eso, y lo remuneran en forma acorde con tales tareas) la actividad constituye ejercicio profesional y requiere matriculación (art. 3 inc. 2) de la Ley 10.405) pero, salvo pacto en contrario, no genera derecho a percibir honorarios, sino salario. Y, a falta de estipulación escrita al respecto, un Juez podría utilizar las normas de este arancel para establecer cuál es el salario que correspondía percibir, aplicando la última parte del artículo 5 anterior y el art. 58 de la Ley 20.744 (aunque, como se advierte, ello es de tal modo porque una ley de la Nación así lo dispone, no por lo que establezca una norma local como el presente arancel).*

***B)** No obstante ello, frecuentemente ocurre, por ejemplo, que se contrata a un profesional con el objeto de que se desempeñe como dibujante para una empresa constructora, y se lo remunera en consecuencia. Pero, adicionalmente, se le hace proyectar o dirigir obras para la empresa, o representarla técnicamente, las más de las veces incluso suscribiendo los planos en sede municipal. Estamos aquí ante una desviación manifiesta en el objeto de la relación laboral, y en tal supuesto (y sin perjuicio del salario que perciba por su desempeño como dibujante) el profesional se encuentra en condiciones de formular un reclamo ante los Tribunales civiles y comerciales conforme a las prescripciones del presente arancel, aunque nada se haya pactado al respecto (arts. 2, 948 y 1255 del CCyCom), ya que de esa naturaleza jurídica son los contratos que habría celebrado excediendo el objeto de aquella relación laboral.*
En otras palabras, en esta hipótesis, el profesional habría celebrado no uno sino dos o más contratos muy diferentes: por el primero, le corresponde percibir su salario determinado conforme a las leyes laborales, mientras por las encomiendas que excedieron el objeto del mismo, le corresponden honorarios y compensación de gastos conforme a este arancel.

***C)** El dispositivo parece soslayar que el comitente del profesional puede no ser el dueño de la obra, sino otro profesional. Es decir, contemplar la hipótesis de subcontratación, o de relación de dependencia pero no con el dueño de la obra, sino con el profesional por este último contratado.*

D) *En síntesis: corresponde el pago de un salario y no de honorarios, si el objeto del contrato de trabajo coincide exactamente con la labor realmente prestada (se contrató al profesional como dibujante, y su prestación fue exactamente esa). Pero si se excede ese marco, no obstante encontrarse el profesional en relación de dependencia, corresponderá, además, el pago de honorarios y compensación de gastos conforme a este arancel, si se verifica también la realización de tareas profesionales en exceso del objeto del contrato laboral (como podrían ser el proyecto, la dirección de obra, la representación técnica, etc.)*

E) *Como se advierte, de la interpretación combinada de este artículo y del anterior, surge su palmario desacierto:*

- *Por un lado, hay casos en los que, no obstante que el trabajo profesional efectivamente finque en realizar obras o servicios intelectuales (como proyectar, dirigir, representar técnicamente, etc.) ellos no generarían derecho a percibir honorarios, sino salario (art. 21 de la Ley de contrato de trabajo 20.744) salvo pacto en contrario.*

- *Por otro, existen supuestos en los que, no obstante encontrarse en relación de dependencia, al profesional puede asistirle el derecho de percibir, además de su salario, honorarios y compensación de gastos conforme a este arancel.*

F) *Finalmente, no siempre es cierto, como surge del artículo 5 –en su juego armónico con lo dispuesto por el art. 7 de este mismo Título-, que por el sólo hecho de revestir un profesional calidad de ayudante o colaborador de otro, no le corresponda en ningún supuesto percibir honorarios de acuerdo a la presente escala: el "colaborador" tiene derecho a percibir honorarios del comitente de aquel profesional con el que él colabora, en el supuesto del artículo 1071 inciso b) del CCyCom, y también, en las hipótesis de solidaridad establecidos por la legislación laboral, según sea la naturaleza de la relación que tenga con aquel con quien que él colabora.*

Pero, además, deberá analizarse qué sucede en las relaciones internas entre los dos profesionales: la respuesta será negativa (es decir, no le corresponderá al colaborador percibir honorarios, sino salario) si entre ambos profesionales media relación de dependencia (y siempre que no se exceda el objeto de ese particular contrato laboral, como ha quedado explicitado más arriba). Pero será afirmativa (es decir, le corresponderá percibir honorarios y no salario) si no existe tal relación de dependencia (hipótesis que perfectamente puede encuadrar en la regulación del artículo 7 de este Título).

G) *Existe un especialísimo supuesto, que ha sido tratado en el apartado G) del comentario al art. 3 del Título VIII de la presente escala, a donde se remite por razones de brevedad.*

TRABAJO DE UN PROFESIONAL PARA OTRO PROFESIONAL

Artículo 7°.- En caso de que un profesional realice trabajos para otro profesional, con responsabilidad compartida en la parte de su actuación, le corresponde como honorario el 70 por ciento de lo que fija este arancel y el principal se reservará para sí, por supervisión, el 30 por ciento restante.

Este artículo posee un radio de aplicación muy importante, ya que la amplitud de su redacción permite encuadrar en él tanto las relaciones que se pueden generar en obras de gran envergadura, como en otras de pequeño porte.

Como primera aproximación a su análisis, corresponde advertir que la norma no exige que los trabajos sean prestados a un profesional por otro en razón de que el primero se los encomendó (es decir, podrá ser así o no) sino "para" él. Y en ese "para" podrán hallarse encuadres fácticos en los que, en verdad, el trabajo no es de un profesional para el otro, sino de ambos para la obra.

Veamos algunas posibles situaciones:

***A.1)** En obras de mediana o gran magnitud, el dispositivo analizado permite regular la hipótesis de actuación simultánea de un proyectista general y proyectistas de elementos constructivos singulares (como por ejemplo estructurales, electromecánicos, instalaciones complejas, etc.).*

En tal situación, el proyectista general (que en tal caso se convertiría en aquello que se conoce como "director de proyecto" o "gerente de proyecto") además de sus honorarios devengados en tal carácter (o sea, los previstos en los arts. 2 y 3 del Título VIII del presente arancel) percibirá, computados sobre el 100% de honorarios que corresponda a cada uno de los profesionales encargados de esos proyectos especiales (generalmente, serán los enunciativamente listados en los arts. 16 y 17 de ese mismo Título VIII), un 30% en concepto de adicional.

Ahora bien, es necesario cuestionar –en este particular encuadre fáctico- por qué razón ese porcentaje adicional del 30% debería ser descontado por el comitente a estos últimos agentes del proceso constructivo, ya que ellos habrían realizado el trabajo íntegro que se les contrató, y, en rigor, no hay tanto supervisión, como recargo de trabajo para introducir al proyecto arquitectónico (el de la obra general, digamos, de la categoría 8va) las adaptaciones necesarias para que todo encastre y funcione adecuadamente. Pues bien, no parece haber tal razón, por lo cual tal descuento no debe aplicarse, ya que ello colisiona con lo dispuesto por los arts. 4 y 9 de este mismo Título I, y el art. 5 del Título VIII, y porque, además, sería profundamente inequitativo; por ende, irrazonable, y lesivo del derecho de propiedad que reside en los contratos (art. 965 CCyCom). En otras palabras, al "project manager", resulta razonable que se le abone el 30% adicional por la mayor complejidad de su trabajo y la responsabilidad contraída ante la actuación de múltiples proyectistas, pero sin descontarles a estos últimos porcentaje alguno de sus honorarios, que no tienen por qué verlos minorados.

O sea:

- *Project manager: [(30% del honorario por proyecto de c/u de los especialistas por las obras intelectuales de estos) + (100% del honorario por su propio proyecto –más otros adicionales, si correspondiere-)*

- *Profesionales especialistas: 100 % del honorario por proyecto de su especialidad, sin descuento alguno*

Expuesto con mayor amplitud, ese adicional del 30% de honorarios halla su fundamento en que, además de la "supervisión" a la que se alude (la que, en rigor, no es tal, ya que lo lógico es suponer que el proyectista general no conoce más, y ni siquiera igual, acerca del producto de las especialidades de aquellos –de otro modo, se hubiera encargado él mismo de esos trabajos, siendo innecesarias las intervenciones de especialistas-), sino más bien una coordinación y, digamos, un ensamble de una obra intelectual en otra, el adicional corresponde al director de proyecto porque es él: a) quien deberá explicar a los proyectistas de objetos singulares qué se requiere de ellos; b) quien deberá insertar los productos intelectuales de estos últimos en el proyecto general, y c) en un proceso de retroalimentación, incluso readecuar el proyecto general, a pedido de aquellos. Por ejemplo, una instalación termomecánica central de calefacción y refrigeración por aire, requiere, para "encastrar" en la obra mayor de Arquitectura, la disposición

de salas de máquinas, la provisión de energía eléctrica a los equipos y la adecuación de los desagües para recibir el producto de la condensación de estos, la construcción de conductos de retorno; las más de las veces el diseño del ocultamiento de los conductos de inyección, y, cuando no se pueda ocultarlos, o si así surge por una decisión del Project Manager, su diseño para que queden a la vista, etc. Pero también, para que esos equipos, conductos, consumo, etc., no sean enormes, pueden requerir del proyectista general, a veces, hasta la adecuación de la totalidad de la envolvente edilicia (esto es, el acondicionamiento térmico pasivo de la misma)

Como otros casos prácticos de aplicación, puede pensarse en el proyecto "especial" de un puente grúa destinado a insertarse en el proyecto "general" de una nave industrial, ídem los de instalaciones contra incendios, de pórticos, etc.

***A.2)** También puede darse el supuesto en que no solo haya proyectistas de objetos singulares, sino que a los profesionales a cargo, además, el comitente les haya encomendado que realicen la dirección de obra de esos objetos singulares. En tal supuesto, se entiende que el suplemento de 30% correspondería aplicarlo también sobre el honorario del director de obra general, por análogas razones a las precitadas. Es decir, al Director de obra de Arquitectura de la categoría 8va, que ha de lidiar con el Director de algún elemento estructural singular, o el de un montacargas o escalera mecánica, por ejemplo.*

***B)** Pero este artículo no agota su virtualidad ante encuadres fácticos como el descripto en el apartado anterior en ninguna de sus variantes, ya que, bien mirado, su texto no necesariamente requiere la intervención de profesionales especialistas. Así, cabe imaginar una aplicación del dispositivo examinado, a un supuesto enteramente diferente al anteriormente analizado en el apartado A).*

La misma tendría lugar, tanto en obras de mediano como de gran porte, cuando un profesional no se limita a realizar únicamente el proyecto arquitectónico, sino que, además, pretende reservarse la supervisión general de un proceso constructivo. O (este será el supuesto más frecuente) acepta la exigencia del comitente para que así sea.

Generalmente, ello sucederá en una obra de implantación en localidad alejada de aquella en la cual reside el proyectista. Así, un profesional residente en la zona donde se halla el sitio de obra tomará la mayor parte de la responsabilidad por los trabajos de dirección, y otro lo supervisará (de acuerdo a los porcentajes que prevé la norma, porque de lo contrario, se estima que lo lógico sería haber dispuesto un 50% para cada uno) se infiere que no intensamente, e incluso en modalidad no presencial o semipresencial.

En tal caso, no mediará subcontrato alguno entre ellos, sino sendos contratos independientes de cada profesional con un comitente común. Y, por ello, a los respectivos 30% y 70% en que se partirán los honorarios totales por la dirección de obra, los que variarán en su cantidad según sea el sistema organizativo funcional del proceso constructivo adoptado (es decir, por un constructor único, por varios, o por el comitente mismo, actuando como empresario constructor de su propia obra), habrá que adicionarle el 25 % que dispone el art. 3 1er párrafo del Título I, ya que, obvio es decirlo, la actuación conjunta es impuesta por el comitente.

Se trata de un supuesto harto infrecuente, pero útil para aquel profesional que, si bien hubiera podido limitarse a realizar el proyecto y desentenderse de la realización de la obra material, no desea desentenderse por completo del proceso constructivo destinado a erigir la obra intelectual que ha creado, o que acepta una exigencia del comitente en tal sentido. En uno u otro supuesto (y a diferencia del caso analizado en el acápite A) del comentario a

este mismo artículo, donde carece de equidad y razonabilidad la minoración de los honorarios de los especialistas) si corresponde la partición 30% / 70% a que alude la disposición sub examen. Entre otras razones, porque, en verdad, no se trata, en los términos del arancel, de "especialistas", sino de una modalidad de co-dirección de obra, aunque distinta –se entiende que también en cuanto a la responsabilidad contraída- de aquella a la que se ha aludido en el comentario al art. 3 de este mismo Título, a donde se remite.

Concretamente:

- *Honorarios del profesional supervisor: [(30% del honorario por dirección de obra, con más sus suplementos si correspondiere, ver art. 9 del Título VIII) x (1,25)]*

- *Honorarios del profesional supervisado: [(70% del honorario por dirección de obra, con más sus suplementos si correspondiere, ver art. 9 del Título VIII) x (1,25)]*

Faltaría agregar que en el esquema descripto en este apartado el profesional que es remunerado con el 70% de los honorarios no se hace acreedor al suplemento por interpretación de proyecto de ajena autoría legislado en el art. 9 inc. "c" del Título VIII del arancel. Ello así, en razón de que, precisamente, gran parte de la tarea a cargo del profesional supervisor consistirá en explicarle o definirle a aquel cualquier duda o ambigüedad de los pliegos y planos, o resolver alguna contradicción del proyecto, como también en realizar los planos de detalle de obra que fueren necesarios para ello, y, en fin, introducir incluso las modificaciones al proyecto que requiriera el comitente (art. 1264 parr. final del CCyCom), lógicamente, percibiendo una remuneración adicional por ello (art. 1265 del mismo cuerpo legal, y art. 14 del Título VIII de la presente escala arancelaria)

Aparece notorio que, en verdad, la casi totalidad de las tareas inherentes al rol de director de obra en el sitio de obra, en este supuesto, quedan a cargo del profesional que percibe el 70% de los honorarios. Pero no así, las que emanen de aquella supervisión.

De ambos profesionales, los honorarios por la confección de planos conforme a obra (art. 4 inc. c) Título VIII, Dcto. 6964/65) corresponderán a aquel que los realice, quien, en principio, será aquel que firme los planos, si solo lo hace uno de ambos. Mientras que los eventuales adicionales por tramitaciones ante reparticiones oficiales, u otros actos de apoderamiento, si tuvieren lugar (véanse arts. 11 y 12 de la Res. CAPBA 41/15), quedarán enteramente para el profesional que acepte el contrato de mandato, quien no parece que pueda ser otro que aquel que se desempeña en la localidad donde se halla el sitio de obra. En su totalidad, es decir, sin que deban partirse entre uno y otro profesional.

Cabe destacar, que la experiencia muestra palmariamente que las municipalidades, usualmente muy rígidas en materia de carátulas, difícilmente aceptarán la firma de un profesional en el rol de "Supervisor de la Dirección de obra", distinguiéndola del profesional a cargo del de "Director de Obra". De tal suerte, de lo más frecuente será que solo permitirán una de dos opciones: que ambos profesionales suscriban los planos como co-directores de obra, o bien que solo lo haga uno de ellos. En su virtud, sea lo uno o lo otro, sería importante estipular muy claramente cómo son las relaciones internas entre ambos profesionales, y las de ambos, con el comitente común; certificar notarialmente las firmas para darle fecha cierta y asegurar la autenticidad de las mismas, y dejar un ejemplar en el Colegio de Arquitectos, y si se puede, otro dentro del expediente municipal en el que tramita el permiso de construcción. Ello así, no solo al efecto de regular con precisión las relaciones jurídicas entre partes, sino también, para lograr su oponibilidad frente a terceros (véase, por ejemplo, arts. 1273 y 1274 inc. c), CCyCom).

Como se advierte, tampoco existe aquí "trabajo de un profesional para otro profesional" sino que, finalmente, ambos trabajan para la obra, y por encargos independientes de un comitente común. Ello no obsta, si correspondiere, a la aplicación cuanto menos analógica del precepto contenido en el art. 9 de este Título, a la situación de hecho descripta en este apartado. Debiéndose agregar –en tal sentido- que allí se sientan inequívocamente dos principios generales, a saber:

- *Que los honorarios que estatuye el arancel son mínimos; y*

- *Que esos mínimos están referidos a trabajos usuales en lo atinente a su complejidad, propiciándose en consecuencia la regulación de honorarios mayores cuando ese radio de aplicación resulte excedido.*

***C)** Resulta importante destacar que aquello que parece surgir de una interpretación literal del artículo (esto es, la posibilidad de que un profesional subcontrate de su propio peculio a otro para que colabore con él, por ejemplo en la dirección de una obra) también resulta posible, y puede pactarse contractualmente (arts. 1253 y 1254, CCyCom). Claro que mediando la conformidad expresa o tácita del comitente, ya que la dirección de una obra, por tratarse de una obligación inherente a la persona, usualmente es encomendada teniendo en vista las condiciones especiales de esa persona, y, por ende, no puede delegarse sin el consentimiento de aquel.*

Aquí si estaríamos ante un "trabajo de un profesional para otro profesional". Pero se entiende que no se trataría ya de quien se ha reservado la mera "supervisión" del trabajo del otro, sino a quien responderá frente al comitente en toda su plenitud, en carácter de principal (art. 1254, CCyCom), sin perjuicio de sus acciones de regreso contra ese otro.

En otras palabras, en tal caso: a) el subcontrato es posible si se cuenta con el consentimiento del comitente; b) el subcontratado, a lo sumo, puede llegar a ser un colaborador del principal, quedando a este último la totalidad de las decisiones relevantes; c) es decir, el subcontratado debe estar subordinado al principal en materia de las decisiones a adoptar; d) el principal retiene el carácter de director ante la administración, su comitente y los terceros.

Entonces, la subcontratación de parte de las tareas inherentes a la dirección de una obra es perfectamente posible, bajo ciertos requisitos. Pero, aún así, la partición de honorarios dispuesta aparece desacertada, por obvias razones, ya que nadie respondería por los actos de otro y por el todo, si no conservara para sí cuanto menos la mayor cantidad de los honorarios. Lo cual conduciría, cuanto menos, a invertir los porcentajes.

***D)** Por ende, forzosamente ha de concluirse en que lo llamativo es que literal y aisladamente interpretado, el presente art. 7 es inaplicable, por resultar contrario a toda la sistemática del arancel; también al Código Civil y Comercial en su carácter de ley suprema (art. 31 C.Nac, art. 11 Const. Prov.), y ser, además, absolutamente irrazonable y lesivo del derecho de propiedad que reside en los contratos (art. 965 CCyCom), que en la especie, posee naturaleza alimentaria (art. 13 Res. CAPBA 41/15, y art. 2 del C.E.)*

Y, de tal guisa, que su aplicación solo resulta válida si se la realiza armonizándola con el resto del ordenamiento, como se lo ha expuesto hasta aquí (art. 2 CCyCom)

***E)** Sin perjuicio de ello, ha de señalarse que los anteriores no son los únicos supuestos de aplicación de la disposición contenida en este artículo: recuérdese que, por estar inserto en un Título que contiene las disposiciones generales, resulta aplicable a todos los demás Títulos del*

arancel. Así, podrían hallarse ejemplos de aplicación para las tareas legisladas en todos los demás (informes técnicos, tasaciones, proyectos urbanísticos, etc.).

F) *Las hipótesis de relación de dependencia entre profesionales, quedan regidos no por este artículo, sino por lo dispuesto en los arts.5 y 6 antes comentados, a donde se remite.*

HONORARIOS EN ASUNTOS JUDICIALES

Artículo 8°.- Siempre que exista actuación judicial, el honorario que fija el arancel será aumentado en un 25 por ciento.

Esta disposición complementa a la del artículo 2 de este mismo Título (y también a otros). Y, precisamente por las razones expuestas al comentar ese dispositivo, su aplicación en sede judicial será relativizada por los Jueces, prevaleciendo la jurisprudencia y las leyes allí aludidas, por su superior jerarquía normativa.

Además, cabe recordar que, como regla general, y sin perjuicio de lo que establezcan las escalas arancelarias, la suma de los honorarios de todos los profesionales intervinientes (lo cual comprende a los del letrado de la parte vencedora en el juicio, y también, los de los peritos de otras profesiones, la tasa de justicia y la sobretasa, etc.) por la primera o única instancia, no puede superar el 25% del monto de la sentencia, debiendo ser reducidos proporcionalmente en cuanto superen ese tope (art. 730 del CCyCom).

HONORARIOS PARA TRABAJOS DIFÍCILES O ESPECIALES

Artículo 9°.- El arancel establece, en cada caso, los honorarios mínimos para los trabajos corrientes en las diferentes especialidades. Para los trabajos que ofrezcan dificultades especiales, así como operaciones de poco valor a larga distancia o de importancia desproporcionada a los valores en juego, corresponderán sumas mayores que podrán convenirse entre profesional y comitente o, en su caso, aplicarse por el Consejo Profesional de la Ingeniería.

A) *La disposición adquiere gran relevancia en cuanto a la regla contenida en su primer párrafo: los honorarios que se establecen en todos y cada uno de los títulos del arancel representan el mínimo con el cual puede esperarse razonablemente que un profesional cumpla con la función que le ha sido encomendada. Por esa razón, nuevas minoraciones deberán ser muy cuidadosamente fundamentadas por los Jueces a fin de no lesionar irrazonablemente el derecho de propiedad que la remuneración integra (arts. 2, 965 y 1255, CCyCom) teniendo en cuenta, además, su naturaleza alimentaria, como lo ha entendido el CAPBA conforme a lo dispuesto en el art. 13 de su Res. 41/15, y el art. 2 del C.E.*

B) *La referencia a la posibilidad de pactar honorarios mayores resulta superflua, pues ella surge no solamente de los arts. 9 y 20 de este mismo Título I, sino también, de lo dispuesto por los arts. 958 y 959 del CCyCom. Sin perjuicio de ello, resulta valiosa la referencia (utilizando para ello el imperativo "corresponderán") a los mayores honorarios que, sin carácter taxativo, la norma prevé para los "… trabajos que ofrezcan dificultades especiales, así como operaciones de poco valor a larga distancia o de importancia desproporcionada a los valores en juego". Especialmente, para cuando esos honorarios deban ser determinados judicialmente (arts. 1264, 1255 y 1261 del CCyCom).*

C) *Como ejemplo de aplicación de la regla que plasma el artículo, especialmente relevante resulta el caso muy frecuente en que se refacciona y/o se amplía un objeto edilicio preexistente, supuesto olvidado por el arancel bonaerense, pero previsto por la casi totalidad de las normas sancionadas para remunerar el ejercicio de la Arquitectura en las distintas jurisdicciones del país. Así, en la C.A.B.A. (Dcto. Ley. 7887/55), en la provincia de Córdoba (Dcto. Ley 1332-C-56), la de Misiones (Dcto. 1842/76), la de La Pampa (Ley 1011), la de Neuquén (Dcto. Ley 1004/77), la de Corrientes (Dcto. 1734/70), etc.*

En efecto, tanto el art. 54 del Decreto Ley 7887/55 rat. por Ley de la Nación 14.467, como el art. 82 del Decreto Ley 1332-C-56, rat. por Ley 4538 de la provincia de Córdoba y vigente conforme a lo dispuesto por el art. 56 de la Ley 7.192 del mismo Estado miembro, por citar solo algunas, incluyen tres reglas de extraordinaria importancia: 1) que los honorarios por las obras de refacción se calcularán de acuerdo a la tabla correspondiente, adicionándole un 50%; 2) que si coexistieran una obra de refacción con una ampliación, y el área refaccionada fuera mayor a la ampliada, a toda la obra se aplicará el adicional de honorarios del 50%; 3) que únicamente si el área ampliada supera o iguala a la refaccionada, no corresponderá la aplicación de ese adicional (es decir, en este último caso se calculará a la totalidad como obra nueva).

Entonces, la importancia de la norma bonaerense aquí examinada es que, al menos implícitamente, reconoce que en todo supuesto que importe una complejidad mayor a la usual corresponde siempre un mayor honorario, lo cual deja fuera de cualquier duda la pertinencia de la aplicabilidad de las leyes análogas (como por ejemplo las citadas) para solucionar esos supuestos (art. 2 CCyCom)

Abordando nuevamente el ejemplo tratado, ¿cuál es el fundamento arquitectónico-jurídico del recargo dispuesto para los honorarios, en obras de ampliación y/o refacción? Sin duda, finca en el sinnúmero de situaciones imprevisibles que usualmente ha de solucionarse sobre la marcha en una obra de ampliación y/o refacción, y, asimismo, las dificultades que acarrea ejecutar esos trabajos en una obra las más de las veces habitada por los comitentes mientras tiene lugar el proceso constructivo.

D) *Recuérdese que por encontrarse este artículo en la parte general de la escala arancelaria, resulta aplicable a todos los demás Títulos de la misma, salvo disposición especial en contrario obrante en ellos.*

E) *La última parte del artículo aparece como manifiestamente inconstitucional, ya que la insólita competencia otrora asignada al ex Consejo Profesional de la Ingeniería por el art. 7 inc. f) de la Ley 5.140 (consistente en "Regular los honorarios administrativos o judiciales; y los extrajudiciales, a pedido de parte, como único árbitro") además de encontrase derogada junto con la totalidad de la ley citada y no haber sido reproducida en ninguna de las leyes de creación de los Colegios profesionales que sucedieron a aquel ente, había sido declarada inconstitucional por la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, en autos Defelice, Vicente c/Pcia. de Bs. As., J.A. T. 1966 – IV, pags. 134/135).*

FORMA DE CALCULAR LOS HONORARIOS

Artículo 10°.- Los honorarios especificados en los distintos títulos de este arancel son acumulativos. El valor en juego, costo total de las obras o de las propiedades, se descompondrá en los valores máximos de las tablas o de porcentajes y se aplicará a esta división de las cantidades el tanto por ciento respectivo, constituyendo el honorario la suma de los valores parciales así obtenidos.

A) *La extraordinaria importancia de esta norma se encuentra en su primer párrafo: por su imperio, siempre que un profesional se encargue de realizar trabajos regidos por Títulos diferentes, los respectivos honorarios deberán sumarse para conformar así el honorario mínimo final.*

B) *Pueden citarse los siguientes ejemplos prácticos de aplicación de la regla aludida:*

Los honorarios y compensación de gastos correspondientes al planeamiento urbano de un complejo habitacional (tarifados en el Título IX), que precede a las viviendas y/u otros objetos edilicios que han de implantarse sobre aquel. Y al proyecto y dirección de esos objetos edilicios singulares, que se ha arancelado en el Título VIII, así como la representación técnica en el Título V. Lo mismo ocurrirá en cualquier conjunto inmobiliario (un complejo habitacional, club de campo, barrio cerrado, etc.) donde, por aplicación de este dispositivo, a los honorarios y compensación de gastos por la encomienda de proyecto arquitectónico y/o dirección de obra de Arquitectura en cualquiera de sus modalidades -determinados conforme al Título VIII del arancel- han de adicionarse, si los realizó el mismo profesional, los honorarios y gastos correspondientes al planeamiento urbano, determinados por aplicación del Título IX del arancel.

Igualmente ha de procederse con los honorarios y compensación de gastos de un dictamen pericial compuesto por un informe técnico (ya sea el supuesto del art. 19 del Título I, como el del art. 5 del Título II), más una tasación (Título IV) y/o una medición con o sin confección de planos (Título VIII)

GASTOS EXTRAORDINARIOS Y ORDINARIOS

Artículo 11°.- Los gastos extraordinarios que origina una operación profesional no se incluyen en el honorario y son por cuenta del comitente, considerándose como tales los siguientes:

DEFINICIÓN Y ESTIMACIÓN
I) Gastos extraordinarios:

a) Gastos de movilidad
b) Remuneración de peones
c) Comida y hospedaje del profesional
d) Estacas y mojones
e) Remuneraciones del dibujante y copias de planos
f) Operaciones de limpieza y picada
g) Impuestos, tasas y contribuciones devengadas por la operación cometida a cargo del comitente
h) Gastos de análisis y/o investigaciones tecnológicas
i) Publicaciones, redacción de publicaciones, difusiones, decretos, modelos, aerofotografías y encuestas.

Podrán exigirse gastos de movilidad cuando el sitio de operación esté a más de cincuenta kilómetros del domicilio real del profesional.

A falta de una discriminación completa con comprobantes de los gastos, se entenderá que los mismos alcanzan los siguientes valores máximos:
Para los incisos a), b), c), d) y e), considerados en conjunto:
Hasta $ 5.000 de honorarios .....el 25% de éstos

Desde $ 5.001 hasta $ 20.000 de honorarios .....el 20% de éstos
Desde $ 20.001 hasta $ 50.000 de honorarios .....el 15% de éstos
Y más de $ 50.001 de honorarios .....el 10% de éstos

Estos porcentajes serán acumulativos.

Para los gastos de los incisos f), g), h) e i), ellos deberán serán discriminados con sus respectivos comprobantes.

II) Gastos ordinarios:

Los gastos ordinarios (a cargo del profesional) serán el 10% de los honorarios respectivos, como máximo.

Para el caso de contratistas de obras de pavimentación, los gastos a cargo del profesional deducibles de sus honorarios, para determinar los aportes a la Caja de Previsión Social para Profesionales de la Ingeniería, se fijarán de la siguiente manera:

a) El profesional podrá justificarlos fehacientemente; o

b) Como máximo podrá deducir su importe, calculado de acuerdo a la siguiente tabla y en forma acumulativa:

Hasta $ 500.000.....el 10%
De $ 500.001 a $ 1.000.000 .....el 9%
De $ 1.000.001 a $ 2.000.00.....el 7%
De $ 2.000.001 a $ 10.000.000.....el 6%
Más de $ 10.000.001.....el 5%

A) *Constituye esta otra disposición de extraordinaria relevancia, donde se sientan las siguientes directrices:*

- *El principio general es que los honorarios son libres de gastos extraordinarios.*

- *Además, los gastos ordinarios (estos sí, a cargo del profesional) no pueden insumir más del 10% de sus honorarios.*

- *De existir gastos extraordinarios, estos pueden ser de dos clases: a) los que inevitablemente deben justificarse con comprobantes para tener derecho a su reembolso (como pueden ser las operaciones de limpieza y picada, los impuestos, tasas y contribuciones devengadas por la operación cometida a cargo del comitente, los gastos de análisis y/o investigaciones tecnológicas; publicaciones, redacción de publicaciones, difusiones, decretos, modelos, aerofotografías y encuestas), y b) aquellos que, aún careciendo el profesional de los respectivos comprobantes de haberlos efectuado, se presumen realizados salvo que el comitente demuestre lo contrario. Respecto a estos últimos, a falta de esa prueba a cargo del comitente (y también, como se dijo, de los comprobantes por el profesional) la norma dispone que el primero deberá compensar al segundo los gastos presuntamente realizados, estableciendo para ello una tabla donde se prevé una incidencia de entre el 25% y el 10% de los honorarios. Encuadran en este segundo grupo los gastos de movilidad –siempre que la obra esté situada a más de 50 km. del domicilio real del*

profesional-, la remuneración de peones, la comida y hospedaje del profesional, las estacas y mojones, las remuneraciones del dibujante y las copias de planos.

- *Fácilmente se advierte que la razón del distingo finca en que el segundo grupo enumera gastos que, en verdad, no son "extraordinarios", sino que en determinadas obras es prácticamente inevitable su realización. Veamos, por ejemplo, la siguiente hipótesis: si la obra está situada a más de 50 km. del domicilio del profesional, tal circunstancia inequívocamente devengará importantes gastos de traslado. Y lo mismo sucederá -no solo en obras distantes, sino también en cualquier otra- con respecto a la retribución del dibujante y las copias de planos.*

- *Además, la razón fundante de la presunción en contra del comitente halla sus cimientos en que los procesos constructivos duran por lo general mucho tiempo, y resulta cuanto menos difícil –y, a veces, imposible- para el profesional, documentar esos gastos. Piénsese, por ejemplo, en las llamadas telefónicas a larga distancia y/o tramitaciones que deban realizarse a organismos públicos y privados desde zonas alejadas de la provincia, o la verdadera cuantificación de la depreciación de un automóvil utilizado por el profesional para los traslados, que no involucra sólo reponer los gastos de combustible (desgaste, posibles roturas, costos de aseguramiento, etc.). En similar orden de cosas, dócilmente puede aprehenderse que ya "un dibujante" no es alguien con solo una habilidad manual para así desempeñarse (como ocurría en 1965, año de sanción de la escala arancelaria), sino un costoso operador de sistemas de computación (los que, a su vez, le imponen a ese operador, la adquisición de los derechos pertinentes para utilizar el programa de computación con el que realizan su trabajo, los equipos ídem, etc.). A lo cual puede agregarse que, en la actualidad, existen varios de esos sistemas para representar objetos edilicios, instalaciones, estructuras, etc. Y, consecuentemente, especialistas en c/u de ellos. Así, planos en dos dimensiones, maquetas electrónicas volumétricas, perspectivas axonométricas isométricas, caballeras paralelas, o peatonales con uno o más puntos de fuga, en fin, todo un mundo informático y digital. Y costoso. De todo lo cual se beneficia el comitente, pues ello le permite "palpar vivamente" la obra, antes de que esta exista, y determinar si, en definitiva, la misma es aquello que él desea.*

***B)** Corresponde puntualizar, asimismo, que al igual que todos demás guarismos del arancel, los plasmados en esta tabla han sufrido tal erosión por la depreciación de la moneda desde 1965 a la fecha, que los Jueces deberán apreciar, prudente y razonablemente (art. 3 CCyCom) la voluntad del Legislador, ya que, de lo contrario, nunca el % de gastos sería del 25%, 20%, 15%, etc., quedando como residuo invariablemente el margen del 10% como una verdadera suma fija, lo cual desvirtuaría la razón que dio origen al dispositivo, y que no por nada comenzó con una alícuota decreciente del 25% al 10%.*

Así, existen fuertes indicadores de que los gastos se encuentran muy por encima del 10%, y mucho más cerca del 25%: en listado meramente enunciativo de factores que los aumentan, podrían listarse la mayor superficie de obra; la mayor distancia desde el domicilio del profesional al sitio de obra; si se trata o no de una relación de consumo en la cual (no obstante, encontrarse el profesional liberal exento por imperio de lo dispuesto en el art. 2 de la Ley 24.240), deba, aún así, facilitar en gran número a su comitente, aquellos elementos gráficos y escritos a los que aluden el art. 1 del Decreto 1798/94 o que surgen por aplicación de los arts. 5 y 6 de la LDC citada, etc., todo lo cual suele devengar mayores gastos (arts. 2, 3, 1255, 1261 y ccdtes. del CCyCom).

Por esa razón, precisamente, el CAPBA ha sancionado sus medulares Resoluciones 29/23, y, por sobre todo, 81/24, prcurando preservar la intangibilidad del honorario mínimo, que reiteradamente, ha calificado como de naturaleza alimentaria. Las que se publican en esta misma obra, y a donde se remite.

C) *Además, en cuanto a los gastos extraordinarios, el proemio del artículo aclara que el listado no es taxativo sino meramente ejemplificativo, al expresar "…considerándose como tales los siguientes:".*

Por ello, podrá haber muchos otros gastos que no son mencionados aquí, y sin perjuicio de ello, poseen esa naturaleza. En tal sentido, puede citarse que el arancel vigente en la provincia de Santa Fe dispone lo siguiente: "Los planos de lujo, perspectiva, maquettes, modelos, etc.,… serán abonados aparte…" así como que "Serán por cuenta del comitente los gastos para obtener y preparar las bases del proyecto, tales como los planos catastrales y acotados, relevamiento del terreno, examen del subsuelo, perforaciones, aforos, análisis, confección de estadísticas y los que origine la dirección de la obra, incluyendo los necesarios para la vigilancia directa, los sueldos de los sobrestantes, los gastos para el mantenimiento de una oficina en la obra, teléfonos, etc.; y los que se originen en las mediciones para las liquidaciones" (art. 54 del Decreto 4156/62, vigente para arancelar la Arquitectura en aquella jurisdicción en virtud a lo dispuesto por el art. 102 de la Ley 10.653 de ese Estado). En igual sentido, Decreto de San Luis 1519/59 y Decreto de Mendoza 4761/51. En similar sentido, puede consultarse el art. 88 del Decreto Ley de Córdoba 1332/C/56 y el art. 60 del Decreto Ley de la Nación 7887/55, donde se ponen a cargo de los comitentes gastos como las consultas con otros especialistas, sondeos, exploraciones, ensayos, comunicaciones telefónicas o postales a larga distancia, etc.

Y, en materia de carteles, cabe diferenciar el meramente publicitario, o sea, aquel mediante el cual el profesional voluntariamente hace gala de la autoría de sus servicios u obras intelectuales (conforme a la Ley de la Nación 11.723 y el Tratado de Berna internalizado por Ley 25.140), del cartel reglamentario que prescriben las ordenanzas municipales, ya que estos últimos (a diferencia de aquellos, que no los suplen) deben ser reputados un costo de obra como cualquier otro, y provistos por el comitente o por el constructor (cfme. arts. 1256 inciso c) y 1262 –parte final- del CCy Com), jamás por el profesional liberal. Ese criterio ha sido receptado por el CAPBA, mediante la sanción de sus resoluciones 55/17 y 56/17.

Concordantemente con ese criterio, el que posiblemente sea el cartel reglamentario más completo del país, establece que su colocación es obligación del constructor, nunca de los profesionales liberales (Dcto. de la pcia. de Santa Fe 1732/08)

Otro tanto ocurre respecto a los libros de obra y de pedidos de empresa, si se estipulara que han de llevarse (ya que los mismos no son de uso obligatorio en las obras privadas, por imperio de lo dispuesto en los arts. 284, 1015 y ccdtes. del CCyCom.): si se estipula su uso durante el proceso constructivo, deben reputarse un gasto a cargo del comitente.

D) *Asimismo, cabe señalar que el arancel bonaerense incurre en algunos errores terminológicos al aludir a "peones" (toda vez que los peones –con más precisión, ayudantes, según el Convenio Colectivo 76/75- son empleados del constructor y nunca podrían representar un gasto para el profesional). Debiéndose entender que se refiere, por ejemplo, al personal de apoyo a la dirección de obra, o de apoyo a la representación técnica.*

E) *Del apartado II) del artículo aquí examinado surge otra norma de gran valía: se trata de la que establece que los gastos ordinarios a cargo del profesional no pueden superar el 10% de los respectivos honorarios. De tal suerte que, con sólo acreditar, por ejemplo, que los gastos de traslado a una obra situada a 20 km de su domicilio real (no a más de 50, como se establece en el apartado I) de la disposición analizada previamente, destinada a reglar los gastos extraordinarios –supuesto en que rige la presunción-) superan ese tope porcentual, el profesional tendrá derecho al reembolso de la diferencia.*

No se advierte la razonabilidad ínsita en el tratamiento especial brindado a las obras de pavimentación, respecto a la cual, la disyuntiva "o" permite interpretar que el profesional podrá deducir de sus aportes previsionales los gastos ordinarios no solo si cuenta con los comprobantes respectivos, sino, a falta de ellos, de acuerdo a la tabla decreciente allí contenida.

Por lo cual se entiende que la disposición debería aplicarse analógicamente a cualquier encomienda regida por el presente arancel. No solamente a las obras de pavimentación.

***F)** Es decir que este artículo establece no uno sino dos principios generales en materia de gastos:*

***1.** Que los gastos extraordinarios son siempre, y en su totalidad, a cargo del comitente (liberando a los honorarios profesionales de ellos, y estableciendo, al menos sobre los de cierto tipo, una presunción a favor del profesional de que este los ha realizado), y*

***2.** Que los gastos ordinarios son a cargo del profesional sólo hasta el límite del 10 % de los honorarios, debiendo el comitente abonarle la diferencia si aquel acredita (aquí no juega la presunción en su favor) haberlos realizado. Aunque ha de tenerse presente el diferente tratamiento dispuesto para las obras de pavimentación, cuya razonabilidad y motivación no se advierte en qué consistirían. Y, por ello, y en virtud de la naturaleza alimentaria de los honorarios (art. 13 Res. CAPBA 41/15) y la intangibilidad de los mismos que se persigue (Res. CAPBA 29/23 y 81/24), y para no lesionar el derecho de propiedad irrazonablemente (arts. 2 y 965, CCyCom) se entiende que corresponde su extensión analógica a las obras de todo tipo.*

G) Finalmente, hay que tener presente, en primer lugar, que el comitente debe anticipar al profesional, previamente al inicio de los trabajos (o sea, al encomendarse el Proyecto Arquitectónico, la Dirección de Obra, etc.) los fondos para realizar los gastos pertinentes que apareja el cumplimiento de la encomienda de que se trate (bien que nunca podrá saberse con exactitud en ese momento a cuánto ascenderá finalmente la totalidad de los necesarios, o sea, que por fuerza se tratará de un estimado). Debiéndose considerar a esta una obligación de colaboración que puede obstar al desarrollo, o por lo menos al correcto desempeño, de la labor profesional (art. 1257 inciso b) y ccdtes. del CCyCom).

No obstante, si, ante la falta de dicho anticipo, el profesional afrontase con fondos propios, ya sea total o parcialmente, el pago de los gastos que la ley pone a cargo de su comitente, este deberá reintegrarle el capital más los intereses correspondientes desde la fecha de su realización, se entiende que aplicando aquellos que corresponden a las obligaciones de naturaleza alimentaria (arts. 1, 2 y 552 del CCyCom, por aplicación analógica de lo dispuesto por el art. 54 inciso b) de la Ley de la Pcia. de Bs. As. 14.967, de los arts. 16 y 75 inc. 22) de la Const. Nac., y los arts. 11 y 57 de la Const. Prov.).

No ha de perderse de vista, que en materia de gastos, así como de honorarios, la renuncia a percibirlos no solamente no se presume, sino que es, además, de interpretación restrictiva (arts. 948 y 1062, CCyCom). Lo cual ha de jugar armónicamente, con la circunstancia ínsita en que el riesgo es ajeno a la labor de un profesional liberal (arts 2 y 1768 párr. final, del mismo sistema normativo, y art. 2 de la Ley 24.240)

CÁLCULO DE HONORARIOS PARA DIFERENTES TRABAJOS

Artículo 12.- Cuando el cumplimiento de un encargo comprenda tareas que estén regidas por diferentes capítulos, el honorario total será la suma de los parciales que resulte.

Como aplicación práctica de este dispositivo puede citarse que el honorario correspondiente a un anteproyecto de obra de Arquitectura (capítulo I del Título VIII), y los de la medición que fuere necesaria para realizarlo (capítulo VII de ese mismo Título), han de sumarse para calcular el honorario final por el anteproyecto arquitectónico. Tal como ocurre, por ejemplo si se tratare de una obra de refacción y/o ampliación de un objeto edilicio que no tuviese planos de antecedentes, o los que hubiere, no se correspondan fielmente con el estado de la edificación preexistente a la intervención profesional.

Otro ejemplo podría señalarse ante la modificación y/o ampliación de la obra inicialmente proyectada, y aquello que concretamente se realizó en el sitio de obra, ya que de haber diferencias, otro tanto ocurre con las modificaciones introducidas, las que devengan: ***a)*** *tanto un mayor honorario para el Director de Obra, al aumentar la suma realmente invertida (art. 6 inc. a) Tit. VIII, Dcto. 6964/65), como* ***b)*** *otro distinto para el proyectista, por análogas razones. Jugando, en este último supuesto, también la disposición contenida en el art. 14 de ese mismo Título VIII de la escala. Y, finalmente,* ***c)*** *a todo ello, hay que adicionar los honorarios y compensación de gastos por la medición de cómo quedó finalmente el objeto edilicio para la realización de nuevos planos llamados "conforme a obra" (por aplicación de lo expresamente dispuesto por el art. 4 inc. c) del Tit. VIII, reenviando al art. 19 inc. a) de la escala, que se encuentra en el mismo Título VIII, pero en diferente capítulo). La solución, por lo demás, aparece profundamente razonable, ya que una cuestión es el mayor trabajo intelectual de proyecto y dirección requerido para modificar la obra originalmente prevista, y muy otra, instrumentar y plasmar esos cambios en nuevos planos, las más de las veces requeridas por los municipios, y si así no fuere, que han de realizarse igualmente, para dejar registrado, aunque sea en el Colegio de Arquitectos (ente de derecho público, art. 146 inc. a), CCyCom, y art. 25 Ley 10.405, que por ende, le dará fecha cierta) cómo y cuándo se finalizó el objeto edilicio y´concluyó el proceso constructivo, poniendo a correr los plazos de prescripción y caducidad, y dándole fecha cierta frente a terceros.*
A lo cual cabría agregar, que se trata del único modo en que el o los profesionales de intervención, podrán acreditar con certeza, y oportunamente, los honorarios y compensación de gastos que el comitente les adeuda, por las modificaciones introducidas al proyecto durante el proceso constructivo (arts. 2 y 1265 CCyCom).

INFORMES TÉCNICOS DE TÍTULOS Y OPERACIONES DISCUTIDAS

Artículo 13.- Los informes técnicos de títulos, las operaciones discutidas con otros peritos, las consultas sobre operaciones y estudios, serán motivo de regulación especial por el Consejo Profesional de la Ingeniería o de convenio entre comitente y profesional.

A) *Por lo señalado al comentar el artículo 10 de este mismo Título, esta norma es en parte superflua (en cuando "concede" a las partes una prerrogativa que ya surge de las normas del Código Civil y Comercial destinadas a regular los contratos, es decir, la de convenir honorarios).*

B) *En cuanto a la "regulación especial" a cargo del actualmente inexistente Consejo Profesional de la Ingeniería, ella puede tener lugar únicamente, para los arquitectos, por su sucesor jurídico, el Colegio de Arquitectos. Más ello, siempre y cuando en un proceso judicial se lo requiera al efecto (art. 26 inc. 8) Ley 10.405, y art. 475 del CPCBA). Supuesto en que al ente de la colegiación corresponderá percibir las tasas que al efecto haya fijado la institución, más los honorarios y gastos de los profesionales que deba emplear al efecto, ya que, va de suyo, el ente de la colegiación no puede ejercer la Arquitectura, sino que ella, está reservada a los arquitectos matriculados (art. 3, 4 y ccdtes. de la Ley 10.405; arts. 14 y 28 de la Const. Nac., arts. 11 y 57 Const. Prov., arts. 1 y 2 CCyCom, y Res. CAPBA 44/11).*

C) *Podría llegar a existir, también, un supuesto de arbitraje (art. 26 inc. 10, Ley 10.405, y arts. 2, 1652 y 1657, CCyCom). En el que sería de aplicación todo lo dispuesto en el apartado anterior.*

D) *En materia de retribución de los profesionales intervinientes en los encuadres fácticos de los apartados C) y D) anteriores, si estos son arquitectos, corresponde aplicar lo dispuesto para los informes técnicos, más la compensación de gastos (artículo 11 de este Título y artículo 5 del Título II, todos del presente arancel). Esa es la solución específica que trae –entre otros- el arancel vigente en la CABA (Decreto Ley 7887/55 rat. por Ley de la Nación 14.467). Más no parece razonable, por analogía con lo dispuesto por el art. 48 de la propia Ley 10.405, que dichos profesionales puedan actuar sin el asesoramiento de un profesional de la Abogacía, al que correspondería remunerar conforme a la Ley 14.967.*

CONTESTACIÓN A CUESTIONES QUE IMPORTAN UNA AMPLIACIÓN

Artículo 14.- En los casos de que la pericia, mensura o tasación, comprenda la contestación a cuestiones que importen una ampliación, el honorario tendrá por base el que corresponda al asunto principal, considerándose los otros puntos según los incisos a) y b) del artículo 5° del Título II.
En igual forma se establecerá el honorario en los casos de ampliación por escrito de cuestiones suscitadas en audiencias judiciales.

TIEMPO EMPLEADO EN VIAJES

Artículo 15.- Para las operaciones fuera del domicilio del profesional, se tendrá en cuenta el tiempo empleado en viajes. En los asuntos judiciales se tendrá por domicilio la cabecera del Departamento.

Este dispositivo establece un criterio nefasto, que jamás ha de prevalecer sobre el vertebral y rector del valor en juego, que impregna a todo el arancel.
Es que la valía del trabajo de un profesional no puede mensurarse con relación a aquel tiempo que le insumió realizar su trabajo, sino a la especialización requerida, la calidad y complejidad de las operaciones realizadas, la responsabilidad contraída al hacerlo, y a la trascendencia que tuvo su intervención.
Veamos un ejemplo: un buen y científicamente fundado dictamen pericial arquitectónico o tasación inmobiliaria, incluso realizados oralmente e in situ, puede proveer el norte hacia el cual encaminar la nave hacia la victoria en un proceso judicial posterior o el correcto aseguramiento, indemnización o garantía hipotecaria con relación a un inmueble, o importar todo lo contrario. Así como una buena defensa judicial de los derechos las más de las veces comienza con el estudio del caso y de los hechos, previo al texto que se plasmará en una carta documento que se remitirá, o en la respuesta al requerimiento volcado en la que se ha recibido. Análogamente, no parece necesario extenderse demasiado acerca de qué puede representar un buen diagnóstico médico.

En todos esos supuestos, puede haberse tardado apenas horas, e incluso ni siquiera una, en el cumplimiento de la encomienda. Y, no obstante, la actuación profesional significar la diferencia entre la victoria y la derrota, la valía o deficiencia de la garantía hipotecaria con la que se cuenta, o la preservación o pérdida de bienes jurídicos incluso superiores a los netamente patrimoniales.

Qué decir, entonces, respecto a intervenciones tales como un correcto anteproyecto de obra de Arquitectura, o la modificación introducida a un proyecto propio o de ajena autoría, que pueden

aparejar que las enormes sumas que usualmente son invertidas en la construcción de objetos edilicios por los comitentes, sean bien o malgastadas, de posible o imposible amortización, y/o que importen la subsistencia edilicia a un costo razonable o –por el contrario- al gasto de enormes cantidades de dinero en concepto de mantenimiento posterior a su conclusión (piénsese, por ejemplo, en un objeto edilicio térmica e higrotérmicamente ineficiente, en términos de acondicionamiento pasivo).

Por un sinnúmero de razones como las precitadas, la disposición contenida en este dispositivo y en otros concordantes del arancel (los arts. 17 a 19 del presente Título I, la totalidad del Título II,- menos su art. 5- entre otros), deben ser de aplicación, más que restrictiva, únicamente si y solo si no existe posibilidad alguna de relacionar la intervención del profesional con el costo de obra real y la responsabilidad comprometida al cumplir con lo encomendado. En otras palabras, jamás en supuestos tales como los regulados por los Títulos V, VIII y IX (representación técnica, proyecto y dirección de obras de Arquitectura, y obras de urbanismo).

DETERMINACIÓN DEL VALOR EN JUEGO

Artículo 16.- Para la aplicación del arancel en cuanto se refiere a los valores en juego en los asuntos judiciales, se tendrán en cuenta los que se den por sentencia definitiva; a falta de ésta, venta o remate; a falta de éstos, se recurrirá a las valuaciones fiscales, aumentadas en un 25 por ciento; y cuando no se determinaren, el Consejo Profesional de la Ingeniería los deducirá de los antecedentes. Podrán, asimismo, los profesionales, pedir, a este solo efecto, la actualización de los valores.

A) *El orden de prelación que de aquí surge marca que los honorarios por dictámenes periciales emitidos en sede judicial no guardan relación con el valor de lo reclamado ni con el valor de aquello que se exige tasar, computar, etc., sino con el monto por el cual prospera la sentencia definitiva. Por eso, ante dictámenes de gran dificultad, resulta conveniente formular oportunamente al Juez y a las partes (se diría que junto con la solicitud de anticipo para gastos) la prevención a la que alude el artículo que aquí se comenta.*

B) *Siempre ha de tenerse presente que la aplicación de las normas de un arancel profesional ceden ante disposiciones contenidas en leyes de superior jerarquía, como se ha dicho al comentar el art. 1 del presente Título I.*

C) *Por las razones esgrimidas en el comentario al art. 9 de este mismo Título, la referencia al Consejo Profesional de la Ingeniería debe entenderse, para los arquitectos, como referida al CAPBA, que es para ellos, su sucesor jurídico. No obstante, para que tenga lugar la aplicación de dicha cláusula, a no ser que quien lo pida sea un matriculado, o el propio Juez (arts. 14 inciso 3) y 26 incs. 7) y 8) de la Ley 10.405) resultará aplicable todo lo demás.*

D) *La última parte de la norma faculta al profesional a solicitar a los Jueces la actualización de los valores (se entiende que los valores fiscales) lo cual cobra virtualidad cuando el perito detecta que la valuación fiscal del objeto edilicio sobre el que se le requirió dictamen no recepta la incorporación de mejoras que él ha constatado. Ver, al respecto, el Código Fiscal y la Ley 10.707, ambos de la provincia de Buenos Aires.*

En otras palabras, no es la actualización de los valores aquello que el perito puede pedir al Juez de la causa, sino que se realice una determinación de los valores que verdaderamente corresponden al

inmueble edificado, explicándole que por razones de incorporación de mejoras (superficie cubierta no declarada, instalaciones ídem, etc.), la valuación fiscal correspondiente es otra. Y también puede realizarla él mismo, y someterla a la aprobación judicial, preparando una futura regulación.

En cualquier supuesto, por "actualización" no debe entenderse indexación, sino la determinación actual de un valor, en los términos del art. 772 del CCyCom, primera parte.

TRABAJOS DE GABINETE Y EN EL TERRENO

Artículo 17.- Si es necesario calcular el importe de un honorario o parte de él, teniendo por base el tiempo empleado en viajes, los días de trabajo de gabinete y los que fueran requeridos por las operaciones en el terreno, se deducirán por aplicación de los valores de la Tabla I, computándose por un día las fracciones mayores de un medio día:

TABLA I
HONORARIO EN EL TERRENO Y EN EL GABINETE

	Días de viaje	Días de Gabin.	Días de Trabajo en terreno	
			Prim. 10 días por día	Días subsig. por día
Honorario Mínimo	$1.000	$2.000	$3.000	$2.000

A) *El "medio día" al que alude la disposición no son doce horas, sino la parte de la jornada (dividiéndola entre mañana y tarde) que el profesional dedica a la puntual labor de que se trate, y por ello las fracciones mayores de "un medio día" se computan como "un día".*

B) *Como ejemplo de aplicación concreta, puede decirse que si el profesional sale de la localidad donde reside a las 8:00 a.m., llega al sitio donde se halla aquello que ha de inspeccionar a las 10:00 a.m., trabaja hasta 12:00 en el terreno, almuerza y emprende a esa hora el viaje de regreso hacia la localidad donde posee su domicilio real, arribando a ella a las 15:00, el honorario conforme a este dispositivo deberá computarse así: medio día de viaje y medio día en el terreno.*

C) *Otro ejemplo: si el profesional, en el caso anterior, viaja a la hora señalada, llega, trabaja, pernocta en la localidad, y al día siguiente regresa a su domicilio antes de las 12:00 a.m., se computará un día de viaje (o sea, la suma de dos medios días), y medio día de trabajo en el terreno.*

D) *En cualquiera de los supuestos precitados, corresponde adicionar a los honorarios la compensación de gastos (ver artículo 11 de este mismo Título).*

E) *En otros términos, aquello que interesa aquí es que el profesional, por ocupar parte de la mañana y parte de la tarde en viajar y/o realizar operaciones en el terreno (entendiéndose por tal no solamente a la acepción literal de ese término, sino también a otros estudios, como por*

ejemplo los exámenes de expedientes administrativos en el municipio del lugar, o sus similares judiciales radicados ante los tribunales que correspondan) brindó a su comitente "medio día" de viaje y "medio día" en el terreno, es decir, se ausentó de su lugar de ejercicio habitual y dejó de trabajar en otras encomiendas a causa de esta en particular.

***F)** Ver respecto a lo aquí dispuesto, el comentario al art. 19 de este mismo Título I.*

AUDIENCIA JUDICIAL

Artículo 18.- El honorario por concurrencia a una audiencia judicial será el mínimo correspondiente a un día de gabinete. Se hará igual regulación en caso de audiencias fracasadas, siempre que exista en el juicio constancia de la asistencia del profesional a la misma. En caso de pericias incompletas que justifiquen un pedido de aclaración, el profesional no tendrá derecho a honorarios por asistencia a la audiencia.

PERICIAS DE VALOR INFORMATIVO

Artículo 19.- Cuando las pericias no tienen la finalidad expresada que importa el ejercicio profesional en relación con los otros títulos de este arancel, sino que se efectúan como elemento informativo, los honorarios se apreciarán siguiendo estas disposiciones generales y las del Título II.

***A)** Estos dictámenes periciales se diferencian esencialmente de los informes técnicos arancelados en el art. 5 del Título II y de las tasaciones aranceladas en el Título IV –salvo la del art. 1 inc. a) del mismo-, en que, a diferencia de ellos, no se encuentran fundados en estudios realizados para responder los respectivos cuestionarios. Es decir, están basados únicamente en la opinión personal del experto, y, por hipótesis, en meras inspecciones oculares. En tal sentido, para encuadrar en este artículo, debe tratarse de un dictamen que no posea otro fundamento que no sea ese.*

Así calificaría un dictamen que versara sobre cuestiones como podrían ser que un objeto edilicio no presenta fallas estructurales aprehensibles visualmente, o que posee buenas condiciones de estabilidad y habitabilidad en apariencia, etc.

***B)** La ubicación de esta norma, por razones metodológicas, no debió estar en este Título, sino en el identificado como II, donde hubiera encontrado su sentido. En su virtud, y para interpretarla correctamente, hay que imaginarla como si allí se la hubiera insertado.*

Así, los honorarios por estos dictámenes se determinan excluyendo la aplicación, precisamente, del art. 5 del Título II del arancel. Es decir, por aplicación de las normas pertinentes del título I (en principio, las más importantes donde habrá que buscar el encuadre del caso concreto resultarán las contenidas en los arts. 9 a 13, 15 a 17, 20, 24 y 25 de él) y también por aplicación de las contenidas en los arts. 1 a 4 del Título II.

Dicho de otro modo, las normas inaplicables para determinar los honorarios por una encomienda de este tipo son a) las normas del Título I que aluden a actuaciones judiciales y el primer párrafo del art. 14 del mismo Título; b) el art. 5 del Título II, y c) todo el Título IV, excepto el art. 1 inciso a) del mismo.

Ello así, pues estos eufemísticamente llamados "dictámenes", no reúnen los requisitos exigibles para aquellos que se practican en sede judicial, ya que en su propia naturaleza contienen un nivel de aproximación al objeto que es materia de estudio, tan precario, que conferirles esa entidad importaría la violación a la forma esencial reglada por el art. 472 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, por cuyo imperio los dictámenes periciales practicados ante los Jueces "Contendrán la explicación detallada de las operaciones técnicas realizadas y de los principios científicos en que los peritos funden su opinión".

Al respecto, se ha decidido que "Resulta inadmisible la pericia en la cual el experto expone su opinión personal, sin fundamentarla en ningún principio científico ni dar explicación de tal jerarquía, ni indicar los antecedente técnicos que la sustentan" (S.C.B.A., 15/7/75, AS, 975-588); y también que "Carece de trascendencia la labor pericial del tasador que se limita a una mera relación en cuanto a la ubicación, designaciones según título y la nomenclatura catastral, la descripción de las comodidades, su antigüedad, estado de conservación, importancia de la zona y orientación del inmueble, sin que en ningún momento aparezca el más mínimo fundamento técnico o científico –v.gr. fórmula Ross Heideck-" (Cam. 2ª, Sala I, L.P., causa B-46.322, reg. sent. 103/79). Puede consultarse, al respecto, Bertone S., "TASACIONES EN SEDE JUDICIAL: ¿a quién corresponde encomendar su práctica? Publicado por La Ley, Doctrina Judicial", Año XX, Nº 21, 26/5/04, pag. 233.

En el mismo sentido, también se tiene decidido lo siguiente "Es que si el objeto pericial es ilustrar al magistrado, los peritos deben por tanto fundar sus conclusiones, exponiendo los antecedentes de orden técnico que hubieren tenido en cuenta para alcanzar su diagnóstico. Y a este respecto, sin duda los señalamientos e impugnaciones que produjeran los demandados están referidas a esta carencia, pues el endilgado divorcio entre las conclusiones de la pieza y la situación siniestral así como la escasa credibilidad que se le atribuye abreva en la falencia justificatoria del diagnóstico de discapacidad que formula. Es que no sólo omite explicitar y desarrollar las razones que abonan su criterio (arg. art. 474 del Cód. Civil), sino que, además, el mismo tampoco muestra la conexión causal exigible respecto de suceso, pues insisto, no resulta ni engarza en "el curso natural y ordinario de las cosas" que el yerro prestacional y la leve y superada contingencia dañosa que provocara - intoxicación leve que se manifiesta con adormecimiento del bebé, superada en 24 horas a través de un plan de hidratación administrado por guardia y que cursara sin secuelas - determine una discapacidad como la propiciada por el perito (arg. art. 901 del Cód. Civil y 384-474 del Cód.Proc.). Es que la pericia no puede consistir en una mera opinión del perito que prescinda del necesario sustento científico, ni en una proposición dogmática que eluda toda fundamentación, careciendo de valor probatorio el dictamen que omite suministrar la explicación pormenorizada de las operaciones técnicas llevadas a cabo y de la enumeración de los principios jurídicos en que se apoyan las conclusiones del experto." (CC0002 SM 68325 165 S 24/10/2014 Juez SCARPATI (SD).Carátula: Melian, Emiliano Damián c/ Antigua Farmacia del Águila S.C.S. s/ Daños y perjuicios. Magistrados Votantes: Scarpati-Mares. Sumario JUBA B2005192).

***C)** En otras palabras, los aquí arancelados son meros informes, no aptos para ser considerados dictámenes periciales en sede judicial, ni, en rigor, tampoco "pericias" en órbita alguna. El límite entre ellos y los informes técnicos del artículo 5 del Título II (estos sí, verdaderos dictámenes periciales aptos para ser efectuados en cualquier procedimiento o proceso), y también con las tasaciones del Título IV, es, precisamente, la profundidad del análisis y de la consecuente fundamentación. Esto es, que en los segundos (a diferencia de lo que ocurre con los dictámenes que tarifa este artículo) se requiere que la opinión del profesional esté basada, con detalle de los mismos, en estudios técnicos o científicos propios de su disciplina.*

***D)** En la práctica, los honorarios devengados por la realización de estas "pericias de valor informativo", no se determinan por aplicación de alícuota alguna sobre el valor en juego, sino*

por el tiempo empleado en confeccionarlas y en viajes, los días de trabajo en gabinete y en el terreno, la cantidad de consultas evacuadas, y otros parámetros similares. Al respecto, se remite al comentario al art. 17 de este mismo Título I.

LOS HONORARIOS NO SON RENUNCIABLES

Artículo 20.- Ningún profesional podrá, como incentivo para obtener otros beneficios, renunciar al cobro de los honorarios que fija este arancel ni puede percibir sumas menores a las que en él se establecen.

A) *De esta norma (en su juego armónico con la disposición contenida en el art. 16 inciso 4) de la Ley 10.405; y con las contenidas en el art. 9 de este mismo Título y en el art. 5 del Título VIII), surge otro principio vertebrador: el carácter alimentario de los honorarios.*

Así, se tiene decidido que "Las mismas razones que justifican la exención del pago de la tasa de justicia contemplada en el art. 58 de la ley 8904/77 con relación a los abogados motivan su aplicación a los auxiliares de la justicia -no necesariamente letrados- que actuaron como peritos en procesos judiciales y que persiguen el cobro de sus honorarios. Se trata de dos profesionales que se encuentran en una situación sustancialmente idéntica: la falta de pago de una retribución de naturaleza alimentaria devengada en un proceso y cuantificada por resolución judicial firme" (CC0102 MP 162774 76-S S 12/04/2017 Juez MONTERISI (SD) Carátula: CARABALLO, DORA C/ D'ARCHIVIO, MARIO S/ EJECUCIÓN DE HONORARIOS / SUMARIO JUBA B5027802).

B) *En el mismo sentido, la Resolución 41/15 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, en su art. 13, sienta el mentado principio, en los siguientes términos: "Ratifícase lo dispuesto en la Res. CAPBA 101/09, en el sentido de que los honorarios y compensación de gastos de los arquitectos son obligaciones de valor y no de dar sumas de dinero. Y que los mismos están previstos en el Decreto 6964/65 y en normas complementarias, como la presente...Es opinión del ente de la Colegiación que, por honorarios inferiores a los allí dispuestos, un arquitecto no puede cumplir adecuadamente con los respectivos encargos profesionales, teniendo los mismos, además, naturaleza alimentaria".*

C) *La naturaleza alimentaria de los honorarios profesionales ha sido reconocida a Abogados y Procuradores por la Ley 14.967, a la que cabe acudir tanto analógicamente como por imperio del principio de igualdad ante la ley en igualdad de condiciones, de rango constitucional, por imperio de la disposición contenida en el art. 2 CCyCom.*

Asimismo, así los ha calificado, con expresa referencia al Decreto 6964/65 y la Ley 10.405, la CAPelCCom. de Mar del Plata, Sala 2da, en autos, "Galaverna Ricardo A. c/ Priotto Carlos Daniel s/daños y perjuicios por incumplimiento contractual", Nro. causa 161825, Registro 302-S, sentencia definitiva del 30-11-16

MISIÓN DEL CONSEJO

Artículo 21.- El Consejo Profesional de la Ingeniería aclarará cualquier duda en la aplicación del presente arancel, dictaminará al respecto y fijará el importe de los honorarios en los casos especiales no previstos en él.

A) *La competencia de los Colegios profesionales creados para suceder al Concejo Profesional*

de la Ingeniería (ente, a su vez, creado por Ley 5.140 y actualmente inexistente, al que alude este precepto) subsiste con las limitaciones señaladas al comentar el artículo 9 de este Título I.

***B)** No obstante, cabe analizar las distintas competencias que otorga el dispositivo aquí analizado, así como en qué casos y bajo qué circunstancias pueden ejercerse tales competencias.*

***C)** Para los arquitectos, el CAPBA es competente para evacuar las consultas y los pedidos de informes que en materia arancelaria se le formulen, no solamente por aquello que surge de este artículo del arancel, sino por lo dispuesto por el art. 26 -incs. 2), 7), 8), 10) y 21)- de la Ley 10.405. Pero debe hacerlo con las limitaciones que surgen de la Resolución CAPBA 44/11 (es decir, evitando prestarse a la viciosa práctica consistente en requerirle al Colegio, so pretexto de tratarse de un informe, un verdadero dictamen pericial, de manera prohibida, y evitando el pago de los honorarios de los peritos arquitectos que debieron haberse encargado de evacuarlos (artículos 394, 395 y 457 del Cód. Proc. Civ. y Com. PBA; arts. 3 y 96 de la Ley 5.827, y arts. 3 y 4 de la Ley 10.405).*

Ejemplos de aquello qué no debe evacuarse (mas sí responderse, explicando las razones de la negativa) lo configuran oficios requiriendo que el CAPBA se expida acerca de cuestiones tales como, v.gr., cuánto cuesta el m2 de una obra implantada en determinado lugar, o si determinada obra se encuentra adecuada a las leyes y reglamentos, y, en general, todo cuanto importe requerir un dictamen del Colegio, en lugar de requerirle que este se expida acerca de las constancias que obran en sus archivos o registros.

***D)** Por ende, la aclaración de consultas y/o el dictamen al que alude el artículo, sólo proceden, excepcionalmente, si lo requiere un poder público. Por ejemplo, si quien lo hace es un Juez.*

Pero, en tal supuesto, ha de tenerse en cuenta que el requerimiento debe provenir directamente del Juez, por ejemplo, como medida para mejor proveer. No de las partes del proceso, por más que el Juzgado de actuación haya autorizado el pedido de informes (supuesto, este último, en el cual se debe responder –siempre hay obligación de hacerlo- pero expresando los fundamentos inherentes a por qué el requerimiento resulta impertinente, conforme lo dispone la Res. CAPBA 44/11 y los arts. 394, 395 y 457 del CPCBA).

***E)** Si el requerimiento no proviniese directamente de una autoridad pública, únicamente el Colegio puede realizar un dictamen pericial a pedido de parte de un proceso, si el oficio contiene la cita expresa del artículo 475 del Cód. Proc. Civ. y Com., o disposición análoga de otros cuerpos legales (conf. art. 26 incisos 7) y 8), Ley 10.405). Correspondiendo aclarar que, aún en tal supuesto, corresponderá que los profesionales intervinientes por designación colegial, para realizar el dictamen que luego el Colegio hará suyo, perciban sus honorarios y gastos (ver los considerandos de la Res. CAPBA 44/11). Siempre y cuando, claro, el cuestionario sometido a consulta requiera verdaderamente de esa altísima especialización (si así no fuere, es decir, si se tratase de una maniobra enderezada a suplantar la prueba pericial arquitectónica por la actividad colegial, el CAPBA no debería evacuarlo, haciendo presentes tales circunstancias al Juez de la causa).*

En general, podría ser objeto de la pericia de altísima especialización del art. 475 del C.P.C. toda cuestión que requiera que, para evacuarla, el Colegio expida opinión institucional. Por ejemplo, si la actividad de construir o desempeñarse como desarrollador inmobiliario constituye o no ejercicio profesional de la Arquitectura, y por qué.

***F)** Ampliando lo antedicho, tratándose de consultas, incluso judiciales, se entiende que la limitación a la competencia colegial ha de encontrar el siguiente valladar: como regla, no debe el ente de la*

colegiación, al evacuarlas, emitir un dictamen pericial, toda vez que es a los arquitectos colegiados –y no al ente- a quienes la ley reserva el ejercicio profesional de la arquitectura (conf. arts. 1, 3 y 4 de la ley 10.405, y art. 14 de la Constitución Nacional). Concordantemente, y en cuanto a los oficios librados con frecuencia al ente de la colegiación, corresponde puntualizar al responderlos que los mismos únicamente pueden versar sobre actos o hechos que resulten de sus archivos o registros, y que se encuentra vedado además, por su intermedio, sustituir a otros medios de prueba, como lo son los dictámenes de los peritos (cfme. arts. 394, 395 y 457 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires). Al respecto, consúltese la Res. CAPBA 44/11.

***G)** En tal sentido, es importante citar la muy precisa norma que contiene la ley reglamentaria de la Arquitectura en la CABA, por cuyo imperio el C.P.A.U. es competente para dictaminar sobre el ejercicio profesional regido por esa ley, siempre que ello no implique la producción de una pericia (art. 16 inc. 8) del Decreto Ley 6070/58, ratificado por Ley de la Nación 14.467, vigente por imperio de lo dispuesto en la DT 18va del estatuto de la ciudad)*

***H)** Expuesto ello, nada obsta a que, en el ámbito extrajudicial, el CAPBA: a) evacúe la consulta de uno de sus matriculados, o emita dictamen a su pedido (arts. 14 y 75 inc. 22) de la Const. Nac., y art. XXIV de la D.A.D.D.H.); b) arbitre entre uno de sus matriculados y un tercero, o entre dos matriculados, percibiendo las tasas que a tal efecto se hayan creado y la compensación de honorarios y gastos de los profesionales a los cuales se deba dar intervención según sea la complejidad del asunto debatido (arquitectos, abogados, etc.), como surge de los artículos 26 inciso 10), 44 incisos 15) y 20), y 58 inciso 4), todos de la Ley 10.405, y c) emita la opinión de que se trate, de oficio, ya que a ello lo faculta el presente artículo del arancel y los artículos 1, 14 inc. 9), 26 –incisos 2), 5), 7), 8), 21 y 22)-, 44 –incs. 4) y 25)-, y 79, todos de la Ley 10.405. Algo que, usualmente hace, denominándolas "Resoluciones."*

***I)** Faltaría aclarar que en un proceso arbitral el Colegio debe percibir tasas (en rigor, contribuciones parafiscales, consúltese la Res. CAPBA 159/08) pero, como se ha dicho, todos los profesionales intervinientes en él han de percibir sus honorarios y compensación de gastos, debiéndose enfatizar (aunque sea obvio) que el Colegio es persona distinta de sus matriculados, y que el ejercicio de la Arquitectura (y emitir dictámenes, laudos, etc., en un procedimiento como el citado, lo es) se encuentra reservado a sus matriculados, no al ente colegial (arts. 1 a 4 de la Ley 10.405, y art. 143 del CCyCom). De tal suerte, y a falta de disposición específica en el arancel provincial, corresponde acudir analógicamente a la normativa destinada a retribuir la actuación en arbitrajes que contiene el artículo 89 del Decreto Ley 7887/55 ratificado por Ley de la Nación 14.467, la que, en definitiva, determina que se abonen a los profesionales honorarios por informe técnico como el legislado en el artículo 5 del Título II del presente arancel sancionado por Decreto 6964/65, y en su caso, por las tasaciones del Título IV y/o por las mediciones del Título VIII, etc. (cfme. art. 10 del Título I del arancel) Siempre, claro, más la compensación de gastos dispuesta por el artículo 11 de este mismo Título I. Y todo ello, sin perjuicio de que, ante arbitrajes de gran complejidad, se dispongan honorarios mayores, por aplicación de lo dispuesto en el art. 9 de este Título I, lo cual debería hacerse presente con anterioridad, por aplicación analógica de lo dispuesto en el art 22 del mismo Título I. Ver, complementariamente, el comentario del art. 13 de este mismo Título.*

MONTO DE LOS HONORARIOS CON RESPECTO AL VALOR EN JUEGO

Artículo 22.- En la regulación de honorarios judiciales, el monto de éstos no podrá exceder del 33 por ciento del valor en juego, salvo que el perito, previamente a la ejecución de la pericia, hubiera prevenido a las partes y al funcionario judicial correspondiente del valor a que pueden llegar los honorarios de acuerdo con el cuestionario que se le exige contestar.

A) *El dispositivo carece de buena técnica jurídica. La inteligencia correcta de la norma es la siguiente:*

- *No es que los honorarios del perito no puedan superar el límite al que se alude (lo cual sería imposible): se ha pretendido decir que la sumatoria de los honorarios de todos los profesionales intervinientes (peritos de cualquier especialidad, el abogado de la parte vencedora, y demás gastos causídicos) no podía superar ese porcentaje, a no ser que el perito arquitecto hubiese efectuado la prevención que se prescribe. Más, aunque eso disponga el arancel, tampoco corresponde entender que, por efectuar el profesional la prevención a que se alude en este artículo, pueda superarse el límite legal, sino que el Juez podría, por razones de equidad, y en la prorrata, asignar al autor del dictamen una participación mayor en el total que puede imponerse en concepto de costas, liberarlo de realizar el dictamen total (permitiéndole excusarse, ya que nadie puede ser empujado a arruinarse económicamente), o parcialmente (es decir, acotando los puntos de pericia, eliminando los superfluos, a lo cual lo faculta la ley ritual). En rigor de verdad, a diario se observan requerimientos de kilométricos dictámenes, y para colmo de males, en procesos en los que todas las partes cuentan con un beneficio de litigar sin gastos por el 100% (los que se otorgan con llamativa ligereza), es decir, que el perito no percibirá sus honorarios jamás.*

- *No obstante, más eficaz que realizar lo dispuesto por este artículo, resultara que el perito realice un muy, pero muy fundado, extremamente fundado, pedido de un cuantioso anticipo para gastos, en los términos del art. 461 del CPC (necesidad de contar con ayudantes, equipamiento, etc.), dejando, además, planteado subsidiariamente que, si las partes no pueden costearlo, pues él tampoco, y consecuentemente, que se requiera el dictamen a la Asesoría Pericial Departamental, o a la del Departamento Judicial La Plata (que cuentan con los fondos del erario para funcionar, y son retribuidos mediante salarios). Ello así, a fin de evitar ser injustamente sancionado por aplicación del Ac. 2728/96 (arts. 34 y 36), a veces, con la exclusión de la lista por un año, o más. En otras palabras, si el Estado va a obsequiar graciosamente franquicias para litigar sin gastos, pues que utilice su potestad tributaria y los consecuentes recursos del erario, y emplee la cantidad de peritos arquitectos suficientes, en las Asesorías Periciales Departamentales, para prestar un adecuado servicio de justicia. Lo que no puede ser suplido, a expensas del derecho de propiedad de los auxiliares de la justicia, que no por nada, huyen de la inscripción en las listas respectivas (Ver Res. de Presidencia de la SCBA del 23-10-19)*

- *Sin perjuicio de ello, lo recomendable es que asuma el perito designado, además, una posición activa: ejemplificativamente, requiriendo al Juez que, para realizar el dictamen, las partes le suministren estudios de suelos, cálculos estructurales, planillas de doblado de barras, y de acondicionamiento térmico e higrotérmico, así como detalle de la materialización de tales soluciones (Ley 13.059); planos de instalaciones con cálculo de secciones, etc. Todo ello, so pena de no poder evacuarse los puntos de pericia planteados, en caso de no contarse con ello (o, al menos, de poder hacérselo solo parcialmente, en cuanto a extensión y profundidad).*

- *También debe recordarse qué es aquello que debe tenerse por "valor en juego" cuando se trata de una actuación judicial (ver comentario al art. 16 de este mismo Título).*

- *Corresponde puntualizar también que, actualmente, el tope ya no es, tampoco, del 33 % como lo era a la fecha de la sanción del arancel, sino del 25% (art. 730 del CCyCom). Y ese 25%, es para todos los gastos causídicos, incluida la tasa de justicia.*

B) *En virtud de lo expuesto, la norma jurídica vigente, con la cual este dispositivo debe ser compatibilizado (recordando que la misma prevalece sobre el arancel en todo cuanto se le oponga) es la parte final del art. 730 del CCyCom., que textualmente dispone lo siguiente: "Si el incumplimiento de la obligación, cualquiera sea su fuente, derivase en litigio judicial o arbitral, la*

responsabilidad por el pago de las costas, incluidos los honorarios profesionales de todo tipo allí devengados y correspondientes a la primera o única instancia, no debe exceder del veinticinco por ciento (25 %) del monto de la sentencia, laudo, transacción o instrumento que ponga fin al diferendo. Si las regulaciones de honorarios practicadas conforme a las leyes arancelarias o usos locales, correspondientes a todas las profesiones y especialidades superan dicho porcentaje, el juez procederá a prorratear los montos entre los beneficiarios. Para el cómputo del porcentaje indicado, no se tendrá en cuenta el monto de los honorarios de los profesionales que hubieren representado, patrocinado o asistido a la parte condenada en costas".

***C)** La prevención que prescribe este artículo del arancel, para el caso de cuestionarios de complejidad o extensión desproporcionadas con relación a la cuantía del asunto a dilucidar, podrá servir, también, para plantear, en un eventual recurso contra el auto regulatorio (y siempre que haya deudor que pueda pagar, ver lo expuesto en el apartado A) precedente) que la regulación recaída resulta confiscatoria. No ha de olvidarse que, a su vez, sobre el Código Civil y Comercial se encuentra la Constitución Nacional y el derecho de propiedad que ella protege, y que no es admisible que se retribuya un dictamen pericial mediante una regulación confiscatoria.*

***D)** El momento oportuno para formular la prevención a la que alude el artículo, a falta de precisión al respecto, parece ser juntamente con el pedido de anticipo para gastos, es decir, dentro de los 3 días de haber aceptado el cargo (artículo 461 del Cód. Proc. Civ. y Com. de la pcia. de Bs. As.). Ello así, ya que recién entonces el profesional habrá podido realizar un análisis preliminar de la causa como para comprender la magnitud y complejidad de aquello que se le exige evacuar, y las operaciones y ayudas necesarias.*

CONTRATO DE TRABAJO

Artículo 23.- Todo contrato en el que se comprometen labores profesionales comprendidas en este arancel, deberá especificar en forma expresa la naturaleza del cometido, y sus respectivos honorarios, de acuerdo con el decreto 1346/58.

***A)** En primer lugar, debe decirse que el Decreto 1346/58, al que reenvía el artículo sub examen, ha sido modificado por su similar 784/71 (y, por ende, también la disposición contenida en el artículo aquí analizado, tanto directamente, como por su posterior sanción y especialidad) estableciéndose una solución radicalmente diferente a la que aquí luce.*

***B)** En efecto, de los considerandos del Dcto. 784/71 emana que "…se hace necesario modificarlo…". Para luego, en su parte resolutiva, dejarse librado a los entes de la colegiación establecer qué requisitos de visado exigirán para ejercer su competencia ínsita en controlar el ejercicio profesional. Por esa y otras razones que hacen a su competencia reglada por la Ley 10.405, el CAPBA sancionó su Res. 101/09 rat. por su similar 41/15, y vuelta a ratificar mediante la Res 73/21. Donde dispuso qué elementos el ente de la colegiación considera necesarios para ejercer la misma. Entre los que no se cuentan el documento contractual que con carácter obligatorio (y manifiesta inconstitucionalidad, por resultar contrario a las normas sobre contratos no formales contenidas otrora en el CCiv., y, actualmente, en el CCyCom- había dispuesto el Decreto 1346/58, que, reitero, de todos modos, a la fecha de la sanción de la primera de las resoluciones citadas, se encontraba derogado por su similar 784/71.*

Por lo demás, el criterio plasmado por el CAPBA ha sido ratificado en actuaciones administrativas del más alto nivel provincial (cfme. dictamen nº 139.407-4 emanado de la Asesoría General de

Gobierno, Secretaría Letrada VI, expediente 21.200-30.958/11, de trámite ante la Dirección de Entidades Profesionales dependiente del Ministerio de Seguridad de la provincia de Buenos Aires).

***C)** En la citada Res. CAPBA 101/09, el Colegio ha dispuesto, en concordancia con los entonces vigentes arts. 974, 1020 y 1627 del Código Civil (actuales arts. 284, 1015 y 1255 del CCyCom.), y/u otras normas de igual o superior rango normativo, que no resulta necesario a los fines de fiscalizar el ejercicio profesional, ni es legalmente admisible, obligar a los matriculados a pactar obligaciones de dar sumas de dinero (cuando es válido estipular todo tipo de obligaciones). Ni mucho menos, tiene sentido alguno el obligarlos a determinar y exhibir los respectivos honorarios al momento de requerir el visado, pudiendo válidamente tales honorarios permanecer indeterminados, mientras sean determinables (arg. arts. 1 inc. a), y 6 inc. a) del Título VIII). Ni tampoco, a exhibir las estipulaciones contractuales que válidamente pudieran haber celebrado por instrumento privado, o abstenerse de hacerlo por escrito, ni, en rigor, a hacer nada que haga a aspecto alguno inherente a los contratos civiles –materia delegada en el Congreso de la Nación, sobre la que las provincias renunciaron a legislar-. Ver Res. CAPBA 101/09, la que todos los matriculados (incluyendo a cualquier dirigente colegial) se encuentran obligados a acatar, so pena de cometer una falta a la ética profesional, en virtud de lo dispuesto por los artículos 14 inciso 9) y 16 incisos 2) y 3) de la Ley 10.405.*

***D)** En segundo término, debe destacarse que, perteneciendo los contratos de obra y de servicios intelectuales a la categoría de los contratos consensuales y no formales conforme a lo prescripto por el Código Civil y Comercial (arts. 284 y 1015), los mismos planos, o el documento donde consten el informe técnico, la tasación, etc. (si están firmados por ambas partes de la relación contractual) que se presentan a visado colegial, obviamente especifican en forma expresa la naturaleza del cometido y, por ende, surgirá claramente de ellos qué tarea profesional se ha encomendado. Y constituyen, por ello, la prueba de un contrato perfectamente válido y exigible (art. 1019 del Código Civil y Comercial). Así se ha dispuesto, también, en la Res. C APBA 101/09, rat. por su similar 41/15, y, tras ello, por la categórica Res. CAPBA 73/21.*

***E)** Finalmente, no por obvio ha de dejar de puntualizarse que la que aquí se comenta es una norma general del arancel, aplicable a todo él. Pero ello es así siempre que una norma especial del mismo cuerpo legal no prescriba una solución radicalmente opuesta. Y esto último es, precisamente, aquello que ocurre en materia de proyecto y dirección de obras de Arquitectura (y por analogía, también respecto a la representación técnica) ya que el artículo 6 del Título VIII estatuye el principio de indeterminación inicial de los honorarios, estableciendo un orden de prelación encabezado por la "Sumatoria de las inversiones reales (costo real)". Pudiéndose agregar que el art. 1 inciso a) de ese mismo Título VIII, al definir el costo total de la obra (base que ha de utilizarse para aplicar las alícuotas de honorarios), concordantemente dispone que este se integra por "…la sumatoria de las inversiones para el cálculo del honorario, comprende todos los gastos necesarios para realizarla…". Lo cual se entiende aplicable también a las representaciones técnicas, entre otras encomiendas.*

Es decir que, al menos en tales supuestos, la exigencia de la determinación inicial de los honorarios (si por tal se entiende hacerlo en una suma de dinero) resultaría imposible sin contradecir una norma especial del arancel. Y si por "expresar los honorarios" se entendiera referir a los porcentajes dispuestos para cada tarea profesional, ello sería superfluo, toda vez que la ley se presume conocida por todos sin admitir prueba en contrario (arts. 4, 5 y 8 del CCyCom).

Desde otro atalaya, también podría decirse que, en materia de honorarios indeterminados pero determinables, en los contratos que se celebran en el ejercicio profesional de la Arquitectura, podría incluso aplicarse analógicamente lo dispuesto por el art. 1133 2do párr. del CCyCom, en

su juego armónico con las disposiciones del arancel profesional, y con lo dispuesto por los arts. 2 y 772 –primera parte- de dicho cuerpo legal.

***F)** Además, no sería lícito obligar a los matriculados, y ni qué decir a sus comitentes, a pactar por escrito (ni mucho menos exhibir ni registrar) una estipulación contractual en tal sentido, ni en ningún otro. Pudiéndose agregar que la preservación para su intimidad de esos documentos (si existieren tales, porque el pacto incluso puede ser oral, y hasta tácito) en cualquier supuesto integra su derecho a la preservación de los documentos privados, para su esfera de intimidad (arts. 284, 287, 318, 992, 1015 y cddtes. del CCyCom; arts. 17 a 19, 28, 31, 33, y 75 inc. 22) de la Const. Nac., y arts. 12 inciso 5), 23, 25, 56 y 57 de la Provincial).*

***G)** Por lo tanto, los documentos sometidos a visado instrumentan el contrato: expresan la tarea profesional encomendada, acreditan el consentimiento, y el presente arancel, sus complementarios y resoluciones dictadas en su consecuencia, tarifan cada una de las tareas, sin que sea necesario aludir a él para que el mismo resulte aplicable (art. 1 del Título I del mismo, arts. 1, 16 inc. 4) y 79 de la Ley 10.405, y arts. 288, 1019 y 1255 del CCyCom). Debiéndose distinguir "contrato" (que no es otra cosa que una oferta aceptada, cfme. arts. 957, 971 y 972 del CCyCom), de "estipulaciones contractuales" (que son reglas accesorias a un contrato que las partes de él pueden o no convenir, pero que, si no existieren, ello no invalida la existencia del contrato como tal, mientras este tenga sus elementos estructurales (cfme. arts. 284 1er párr., 1015, 958 y 959, CCyCom).*

***H)** Promediando, corresponde señalar, en materia de distingo entre las todavía mal llamadas por algunos "unidades arancelarias" (en rigor, unidades referenciales, "UR", conf. art. 10 de la Res. CAPBA 101/09), que el propio ente previsional, en sus actos institucionales, ha reconocido que el único arancel vigente para la Arquitectura, y las demás profesiones que él agrupa, es el Decreto 6964/65 y sus complementarios (conf. Dcto. 1726/09, entre otros). Algo que, por lo demás, ya surgía claramente con solo confrontar lo dispuesto por los incisos b) -2do párrafo-, y m) -1er párrafo-, todos del art. 26 de la Ley 12.490, en su juego armónico con –para los Arquitectos- el art. 79 de la Ley 10.405. Y, además, de una verdad de Perogrullo: es absolutamente ajeno a un sistema previsional arancelar una profesión, para lo cual, carece incluso de la iniciativa parlamentaria que se confiere a los entes de la colegiación, incluso garantizándoles legalmente esa competencia (art. 41 Const. Prov., art. 26 inc. 20) de la Ley 10.405, y art. 3 del Dcto. Ley 7647/70).*

***I)** Finalmente, cabe tener en cuenta la reiteración de su criterio, por el ente de la colegiación (consúltese art. 13 Res. CAPBA 41/15, y muy especialmente, arts. 4 y 5, y anexo, de la Res. CAPBA 73/21)*

INTERRUPCIÓN DE LOS TRABAJOS

Artículo 24.- Para la determinación de honorarios en la eventualidad de una interrupción del cometido, se procederá como sigue:

a) Si la interrupción se produce por voluntad o inacción del comitente los honorarios serán los correspondientes a la totalidad del trabajo encomendado.

b) Si la interrupción obedece a la voluntad o inacción del profesional por imposibilidad de hecho, la retribución, en concepto de honorarios, en ningún caso será mayor que el mínimo que establece este arancel y se fijará sólo en la relación con lo que resultare útil o eficaz al comitente.

c) Si la interrupción es convenida entre partes o sobreviniera a consecuencia de causa de fuerza mayor o caso fortuito, los honorarios se ajustarán a las cifras expresadas en este arancel, con el criterio del artículo 9° de este título.

A) *Estas disposiciones resultan las más de las veces equívocas, y su aplicación literal conduce por mal camino. En realidad, resulta impropio haber legislado aquí lo atinente a las vicisitudes que pueden afectar el curso de ejecución de contratos de tracto sucesivo como son los de obra y de servicios intelectuales, lo cual involucra cuestiones de una complejidad muy superior a las que aborda con notoria insuficiencia, e importantes errores conceptuales, este artículo. Por ello, todo lo atinente al desistimiento unilateral o bilateral, rescisión, resolución, distracto, imposibilidad de cumplimiento, etc. de los contratos, debe entenderse regido por las disposiciones que en la materia contiene el Código Civil y Comercial.*

A lo sumo resulta de cierta valía el dispositivo contenido en el inciso a), el cual, de todos modos, cederá –en su caso- ante las facultades otorgadas a los Jueces por el art. 1261 del CCyCom.

B) *El inciso a):*

Se regulan aquí los efectos del desistimiento unilateral del comitente. Pero si no se hubiese incluido este dispositivo en el arancel, a la misma solución se arribaría por aplicación de lo dispuesto por el art. 1261 del CCyCom.

De cualquier manera, y con la finalidad de exponer prácticamente su aplicación, puede señalarse (para el supuesto harto frecuente en que el comitente desiste de realizar una obra para la cual obtuvo permiso en sede municipal apenas comenzada la misma, o aún sin siquiera iniciarse el proceso constructivo –a veces por caducidad del permiso de construcción, según lo establezca el reglamento municipal aplicable-) que si al mismo profesional se le ha encargado el proyecto y la dirección de obra –en su caso, con los suplementos por contratos separados o dirección ejecutiva-, ambas tareas configuran la "totalidad del trabajo encomendado" a los fines de la aplicación de este inciso. Es decir, el reclamo procede por lo realizado, y también por las tareas encomendadas y no realizadas. Ver, al respecto, la última parte del comentario al art. 3 del Título VIII del arancel, y también, los arts. 4 y 9 de ese mismo Título VIII.

La SCBA ha tenido ocasión de juzgar la aplicación de este dispositivo en la causa B. 47.250, "Embon" del 10-VII-1979, "D.J.B.A." del 29-VIII-1979, p. 147 y sigtes.)

C) *El inciso b):*

Debe reputarse al mismo, además de incomprensible, directamente inaplicable. Entre otras cuestiones, cabe puntualizar que no se comprende qué significa en su contexto "imposibilidad de hecho" (debiendo descartarse que se trate de una alusión al caso fortuito o a la fuerza mayor, porque a tales hipótesis se alude en el inciso siguiente, y no es lógico pensar que el Legislador ha dicho dos veces lo mismo, y menos aún, prescribiendo soluciones diferentes). A no ser que, por imposibilidad de hecho, se entendiera también la caducidad del permiso de construcción, reglada por algunos Códigos de Edificación, como por ejemplo el de la ciudad de La Plata. Pero, siendo las tramitaciones ante reparticiones oficiales un deber de colaboración a cargo del comitente, peticionando por derecho propio salvo acto de apoderamiento, y retribución y compensación de gastos adicionales (arts. 10, y 13 a 15, Ord. Gral. PBA 267/80; art. 3 inc. h) del Tit. VIII de esta misma escala arancelaria,

y arts. 12 y 14 de la Res. CAPBA 41/15), entonces no sería "por su voluntad o inacción", sino por otras causas. Desde ya, que por "imposibilidad de hecho" no podemos entender "imposibilidad de cumplimiento", ya que dicho encuadre fáctico es absolutamente diferente (arts. 955 y 1732, CCyCom).

Tampoco la solución que se ha dispuesto permite arrojar luz al respecto, ya que si (por ejemplo) se tratare de un desistimiento unilateral del profesional proyectista y director, operado en plena ejecución de una obra (y sin perjuicio de otras consecuencias que genere al profesional tal actitud) no se advierte por qué razón los honorarios por los trabajos realizados por el profesional hasta el momento de la interrupción y con la conformidad expresa o tácita del comitente, deberán ser percibidos por aquel de acuerdo a los honorarios mínimos que establece el arancel para esos trabajos, únicamente en lo que reporte utilidad al comitente (como prescribe el inciso analizado) y no por aplicación de las normas arancelarias (es decir, le reporten utilidad o no, mientras se haya expresado la conformidad, como ocurre respecto a cualquier acto jurídico). Ello sin contar que también pudo, válidamente, estipularse contractualmente otra solución (como podría ser una retribución mayor a la de los mínimos arancelarios), lo cual resulta vinculante para las partes del contrato (arts. 958 a 960, CCyCom) y, lógicamente, prevalece sobre la presente disposición.

Finalmente, y como se desprende de lo antedicho, no se advierte por qué tendría alguna relevancia entrar a juzgar si el comitente hace o no empleo útil del trabajo del profesional: trabajo realizado es trabajo que devenga los honorarios y compensación de gastos pertinentes; las consecuencias del desistimiento, que podrán resumirse en la satisfacción de daños y perjuicios, van por otro andarivel.

***D)** El inciso c):*

El mismo combina, por razones similares a las antes vertidas, desaciertos y obviedades. Sólo cabe agregar que no es cierto que, en tales supuestos, los honorarios deban ser los que prescribe la norma, porque pudieron haberse pactado mayores cantidades contractualmente. Además, es jurídicamente válido que una de las partes de un contrato tome sobre sí las consecuencias del caso fortuito.

Finalmente, no todos los casos fortuitos excusan (se reputa así al externo, pero no al interno). Y ello sin contar que si el deudor de la obligación se encuentra en mora, o en cualquiera de los supuestos a los que alude el art. 1733 del CCyCom, ningún caso fortuito excusa.

Por lo demás, si las partes acordaron la interrupción, estaremos en presencia de un distracto, y consecuente se deberá –si es que se pacta que algo se adeuda- aquello que ellas acordaron, no aquello que dispone el arancel (arts. 958, 959 y 1076 del CCyCom).

Dejando a salvo todo ello, es evidente que la aplicación de la disposición que comento, halla su única aplicación en aquellos supuestos en los que la remuneración, ante la finalización de la relación jurídica, deba determinarse judicialmente (arg. arts. 2 y 1255 del CCyCom, y art. 165 del CPCBA). En tal supuesto, resulta evidente que la mención al art. 9 de este mismo Título de la escala –a cuyo comentario se remite- , sienta una premisa, consistente en que, revistiendo los determinados conforme al arancel carácter de mínimos alimentarios –de consuno con lo dispuesto por el art. 13 de la Res. CAPBA 41/15-, sería en principio irrazonable realizar minoraciones a los mismos, aunque sí, podrían resultar superiores, de darse los encuadres fácticos reseñados en el comentario a aquel art. 9 del presente Titulo I.

EXCEPCIÓN DE APLICACIÓN

Artículo 25.- El presente arancel no será de aplicación en las contrataciones referentes a viviendas familiares de hasta 70 metros cuadrados cubiertos, cuando constituyan la única propiedad del locatario de la obra. En estos casos, los honorarios por proyecto o dirección quedarán sujetos a la convención de partes.

Nunca será suficiente reiterar que, por encontrarse esta norma en la parte general del arancel, afecta a todos los demás Títulos por igual, salvo disposición en contrario contenida en ellos.

Con más precisión, la norma se aplica por igual a mediciones, tasaciones, informes técnicos, proyecto, dirección y representación técnica, etc.

En cuanto a los aspectos dimensionales, el criterio que ha de prevalecer es que la inteligencia de la norma alude a 70 m2 de superficie habitable, sin distinguir entre cubierta y semicubierta. Así, una galería con tres lados libres ha de computarse (si bien se trata de un semicubierto) como "metros cuadrados cubiertos" a los fines de este artículo, pero no así, un alero de un metro de proyección horizontal, por ejemplo.

Se entiende que ha de acreditarse, al momento de la presentación a visado colegial, la situación dominial a que alude la norma, con la correspondiente certificación, emanada del registro de la propiedad inmueble competente, que acredite que el propietario no resulta titular de derechos reales de uso y goce sobre otro inmueble edificado en la provincia de Buenos Aires, más la declaración jurada del mismo afirmando que tampoco lo tiene en otras jurisdicciones del país.

La norma únicamente se aplica si, reunidos los requisitos pertinentes, profesional y comitente estipulan un pacto expreso conviniendo honorarios diferentes a los estatuidos en el presente arancel. Pero si así no lo hicieran, deberá entenderse que optaron por ajustarse a los mínimos que él establece, como si se tratara de cualquier otra encomienda profesional, ya que la facultad de estipular honorarios inferiores constituye eso –una facultad- y no una obligación (arts. 262 a 264, y 1255 del CCyCom), y la intención de renunciar no se presume, y su prueba, es de interpretación restrictiva (art. 948 del mismo sistema normativo)

El dispositivo no se aplica al supuesto en que viviendas de esta superficie, aún cuando constituyeran la única propiedad del adjudicatario, constituyeran elementos repetitivos de un complejo habitacional. No solamente porque en tales casos el proyecto es el conjunto y no sus elementos constitutivos individualmente considerados (como correctamente lo dictaminaran oportunamente tanto el CAPBA. como el CPIBA), sino porque, además, los planes masivos de viviendas de interés social han sido objeto de regulación y consecuente minoración de los honorarios mediante la sanción del decreto 2639/77. Ver comentario al art. 18 del Título VIII del arancel.

TITULO II

CONSULTAS, INFORMES Y ESTUDIOS

IMPORTANCIA, DURACIÓN Y RESPONSABILIDAD DEL TRABAJO

Artículo 1°.- Los honorarios que establece este título se basan en el criterio de que, en general, deben guardar relación con la importancia y duración del trabajo, grado de responsabilidad

y el valor en juego. Para los casos en que se establecen honorarios convencionales, éstos serán fijados por las partes o, en su defecto, por el Consejo Profesional de la Ingeniería, siguiendo el criterio general enunciado.

En cuanto a la competencia de los Colegios para fijar honorarios, ver lo expuesto en el comentario a los artículos 9 y 21 del Título I del arancel.

CONSULTAS

Artículo 2°.- Por cada consulta sin inspección ocular se cobrará un honorario, de acuerdo con la importancia del asunto, no menor de trescientos pesos moneda nacional.

Los valores expresados en moneda pretérita son actualizados periódicamente por el CAPBA, por aplicación de las normas sancionadas a tal efecto.

CONSULTA E INSPECCIÓN OCULAR

Artículo 3°.- Por cada consulta con inspección ocular, y siempre que el profesional no tenga que salir de la localidad en que reside, se cobrará un honorario no menor de seiscientos pesos moneda nacional.

CONSULTA E INSPECCIÓN OCULAR FUERA DEL DOMICILIO REAL

Artículo 4°.- Por cada consulta con inspección ocular fuera del lugar de su domicilio real, se cobrará un honorario según la Tabla I, al que deberán agregarse los gastos de traslado.

A) *No solamente han de agregarse los gastos de traslado como refiere el artículo, sino cualquier otro gasto que por este arancel quede excluido de los honorarios (ver comentario al art. 11 del Título I, y Res. CAPBA 81/24).*

B) *Sin perjuicio de ello, la norma especial aquí contenida, al aludir a los "gastos de traslado" sin establecer límites, deroga para este supuesto puntual, a la norma general antes citada (que establece que los honorarios de traslado se deben compensar recién a partir de los 50 Km. de distancia desde el sitio donde han de practicarse las operaciones profesionales hasta el domicilio real del profesional). En otras palabras, se deberán gastos de traslado a cualquier distancia a la que se encuentre el objeto de estudio.*

C) *En consecuencia, los honorarios aquí regulados se componen de los parciales calculados por a) días de viaje; b) días de trabajo en gabinete y c) días de trabajo en el terreno. Y los gastos a compensar, en su caso, serán los que establece el art. 11 del Título I, pero incluyendo como gasto extraordinario a cualquier gasto de traslado hacia un lugar ubicado fuera de la localidad donde el profesional tiene su domicilio real, sin mínimos de distancia (por ejemplo, el traslado que importe 40 km entre ida y vuelta debe ser compensado como gasto, según esta disposición especial).*
Ha de tenerse presente, que para un profesional de la Arquitectura que ejerce en forma liberal, su domicilio real es aquel donde se encuentra su estudio profesional (art. 73 2do párr. CCyCom).

D) *La tabla I a la que se refiere el artículo es la inserta en el art. 17 del Título I.*

E) *Si la consulta, además de versar sobre otros aspectos, incluyera además una tasación (la cual, para resultar compatible con la naturaleza de una consulta, las más de las veces será de aquellas a las que alude el art. 1 inc. a) del Título IV, denominándolas "rápidas"), ello tornará de aplicación lo dispuesto en el art. 10 del Título I. Y, en su virtud, deberán percibirse honorarios y compensación de gastos por la consulta, y también por la tasación.*

F) *Por lo demás, no ha de olvidarse (ya sea al interpretar este artículo, o al hacerlo con los dos anteriores de este mismo Título) que el objeto del contrato es evacuar una consulta (la ley ni siquiera requiere que el profesional plasme la respuesta por escrito). En modo alguno, realizar una pericia de valor informativo, ni, mucho menos, un informe técnico de aquellos a los que se alude en el artículo siguiente.*

HONORARIOS POR INFORMES

Artículo 5°.- Por informes, estudios técnicos, estudios técnico-económicos y estudios técnico-legales, el honorario comprenderá tres partes:

a) La parte en relación con la naturaleza del informe será convencional, considerando el mérito y responsabilidad, no pudiendo ser menos de un mil pesos moneda nacional.

b) La parte proporcional al tiempo empleado se computará de acuerdo con lo que establece el artículo 17 del Título I.

c) La parte proporcional a los valores en juego se establecerá de acuerdo con la siguiente escala:

Hasta $ 100.000 .....2 %
De..... $ 100.001 a $ 500.000 .....1,5 %
De.....$ 500.001 a $ 1.000.000.....1 %
De.....$ 1.000.001 a $ 10.000.000…….0,8 %
El excedente de $ 10.000.001.....0,5 %

En caso de que no haya valores en juego se reemplazará a esta parte computando, por su importe mínimo de dos mil pesos moneda nacional los días de trabajo de gabinete que se hubieran empleado en la operación. El mínimo de este artículo en conjunto -incisos a), b) y c)- será de cuatro mil pesos moneda nacional.

A) *Esta norma es aquella aplicable por excelencia para calcular los honorarios por los dictámenes periciales realizados en sede judicial, sin perjuicio de adicionarse los honorarios y gastos por tareas aranceladas en otros Títulos o Capítulos del arancel, si correspondiere (véase, al respecto, el comentario al art. 19 del Título I, y también, los arts. 8 a 10, y 22, de ese mismo Título).*

También lo es para el importantísimo "examen adecuado" al que alude el art. 1053 inciso a) del C.C. y Com., cuando se adquiera un inmueble. Para ampliar, puede verse Bertone, S., "LOS ARTÍCULOS 1053 Y 1269 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL, LA DIRECCIÓN DE LAS OBRAS, Y LA CONSAGRACIÓN LEGISLATIVA DE UN CAMBIO DE PARADIGMA", publicado por Diario La Ley del 30-12-16, año LXXX, n° 247; ídem, Microjuris - MJ-DOC-10659-AR | MJD10659).

Y, por sobre todo, la Res. CAPBA 24/17.

Por análogas razones, este es, también, el informe técnico que ha de realizarse en los términos del art. 2051 del CCyCom, para requerir el consentimiento de la mayoría de los condóminos. Ahora bien, sin perjuicio de a quien se le carguen sus honorarios y compensación de gastos, dos conclusiones aparecen claras: en primer lugar, y a los efectos de una adecuada custodia de sus intereses, al profesional que ha de realizar el informe técnico (en puridad, estamos aquí ante una asistencia técnica, en los términos a los que se alude en el otrora llamado arancel "nacional", actualmente solo vigente en la CABA, sancionado por Dcto. Ley 7887/55 rat. por Ley 14.467, conforme se describe en el acápite E) del comentario a este mismo artículo), ha de designarlo el consorcio. Y en segundo término, no se advierte de qué otro modo el profesional podría realizar un informe técnico (de nuevo: arancelariamente, se trata de una asistencia técnica), si otro profesional distinto de él, no ha realizado antes, presentándolo para su examen, un proyecto arquitectónico (e ingenieril que lo complemente, en cuanto correspondiere). En el mismo sentido, corresponde reflexionar acerca de, si así no fuere, sobre qué elementos se expediría un Juez, en los términos del penúltimo párr. del art. 2051 del CCyCom), de no existir tal proyecto.

En ambos supuestos, las respectivas encomiendas (el informe técnico, y el proyecto -como mínimo arquitectónico; tal vez, complementariamente ingenieril-, han de estar previamente visadas, bajo sanción de nulidad, y también de reproche ético, por los entes de la colegiación competentes (art. 26 inc. 23) Ley 10.405, y art. 6 bis de la Ley 10.416). La cuestión podría parecer baladí, pero no lo es: ¿de qué otro modo, sin la previa intervención colegial, se sabría si, en verdad, se trata de un Arquitecto o Ingeniero en especialidad habilitante, debidamente habilitado para el ejercicio profesional, y actuando dentro de sus incumbencias? No hay que olvidar, que se corre el peligro de resultar cómplice primario o secundario de un delito (arts. 45 a 47, y 247 1er párr. 1era y 2da cláusula, todos del Código Penal; arts. 42 y 43, Ley 24.521, y arts. 2 y 12, CCyCom). Algo que –desde otro prisma- un Juez en modo alguno podría cohonestar.

Todo ello, sin contar con el posible reclamo judicial de los entes de la colegiación involucrados, sea por el daño causado mediante la evasión de sus contribuciones parafiscales (art. 58 Ley 10.405 y ccdte. de la Ley 10.416; Res. CAPBA 159/08), sea por obstaculizársele el ejercicio de su competencia (arts. 3 Dcto. Ley 7647/70, y arts. 41, 56 y 57 de la Const. Prov. Otro tanto podría ocurrir en materia de evasión de aportes previsionales, existiendo solidaridad pasiva en la materia (Ley 12.490, arts. 6 -incs. a) y d)-, 26 incs. -b), d), j) y m)-, 29, y 31. Debiéndose puntualizar, que para que exista "obra", y consecuente contravención a las leyes precitadas, no es necesario que ella sea tangible: basta que tal obra sea intelectual (arts. 2 y 1251 CCyCom; art. 1 Ley de la Nación 11.723, y Convención de Berna sobre Propiedad Intelectual, dotada de jerarquía supralegal por Ley 25.140, en su juego armónico con lo dispuesto por el art. 75 inc. 22) de la Const. Nac.

***B)** El mayor interrogante que genera la aplicación del dispositivo es el siguiente: el valor en juego al que alude, ¿es el del objeto puntual sobre el que se pide dictamen (v.gr., una determinada instalación y la causa de su mal funcionamiento), o es el de la obra íntegramente considerada? Por ejemplo, tratándose de las instalaciones pluviales de una vivienda, el valor en juego, ¿estará representado por el costo de tales instalaciones, o por el de la totalidad de la vivienda? Como principio general, ha de tomarse el costo total de la obra en el sentido en que lo define el art. 1 inc. a) del Título VIII del arancel, es decir, el de toda la vivienda, no solo el de la instalación pluvial. Ello así, ya que el objeto arquitectónico es una unidad donde se establecen interrelaciones constructivas, funcionales y espaciales de diversa índole, que las más de las veces, impiden aislar un elemento estructural, o una instalación especial, de esa unidad sistémica.*

Cabría imaginar la realización de uno de estos dictámenes sobre las instalaciones pluviales de la vivienda del ejemplo, para concluir en que, además de practicar estudios sobre las características de los caños

de lluvia, los condutales, los embudos y las bocas de desagüe abiertas y tapadas, habrá que estudiar las pendientes de las cubiertas para verificar si resultan adecuadas, la superficie que desagua en cada punto de captación del líquido pluvial para saber si este puede absorber ese caudal, la capacidad absorbente del terreno, la relación entre el último condutal y el pavimento, y sus pendientes, etc. Aún puede resultar necesario estudiar la relación entre las instalaciones domiciliarias y las colectivas.

***C)** Por lo expuesto, esa será la regla (es decir, tomar como valor en juego el de la totalidad del objeto edilicio). Sólo excepcional y restrictivamente puede darse el supuesto en que el dictamen verse sobre un objeto perfectamente separable, como podría ser, a veces, una piscina.*

Para apuntalar ese criterio general, pueden citarse los siguientes fundamentos: a) si el dictamen es practicado en sede judicial, el art. 16 del Título I del arancel alude, entre los parámetros allí contenidos, a la venta, remate y valuación fiscal de la totalidad de la obra, no al costo ni al valor de los objetos puntuales sometidos a examen del experto; b) cuando el legislador ha querido referir el valor en juego al costo de un objeto singular, lo ha hecho expresamente (en tal sentido, pueden citarse las inspecciones y ensayos de instalaciones eléctricas, mecánicas o electromecánicas, a las que refieren los arts. 1 y 2 del Título III –ver su comentario-); c) por lo demás, cabe señalar que es principio recibido en materia de obras de Arquitectura e Ingeniería que los honorarios se refieren siempre al costo total –no al valor- de las obras, con exclusiones taxativamente detalladas (art. 1 inc. a), y art. 6, ambos del Título VIII del arancel)

***D)** Ahora bien, corresponde puntualizar que estos dictámenes no solamente son "técnicos" en el sentido de abarcar únicamente el análisis de patologías constructivas o fallas estructurales: el propio artículo se encarga de señalar que comprende supuestos que exceden notoriamente ese marco, al aludir a "informes, estudios técnicos, estudios técnico-económicos y estudios técnico-legales". Es decir, pueden versar también, v.gr., acerca de si un proyecto es o no adecuado a los reglamentos vigentes; si determinado documento constituye un anteproyecto o un proyecto, y, de tratarse de un proyecto, si se trata de un proyecto completo; o sobre estimaciones de los honorarios correspondientes a determinada tarea profesional, etc. En tales casos, y si no hubiera "costos" a los cuales ceñirse para determinar los honorarios, el inciso c) de este artículo señala el procedimiento a seguir para calcular la parte de honorarios correspondiente a él. Pero, como se verá a continuación, ello no resultará muy frecuente.*

***E)** En estrecha relación con lo antedicho, corresponde ahora ingresar al tratamiento arancelario de aquello que se conoce como una "asistencia técnica". ¿Qué involucra tal tarea? El arancel bonaerense ha omitido referirse a ellas, salvo con relación a las obras de urbanismo (donde, en verdad, la única coincidencia con la tarea que se describirá finca en el nombre). Razón por la cual –para determinar los honorarios y gastos por la encomienda de asistencia técnica- puede aplicarse el principio de analogía por imperio de lo dispuesto en el art. 2 del Código Civil y Comercial, y, así, acudirse a lo dispuesto por el arancel nacional, el cual refiere textualmente que las Asistencias Técnicas "son las funciones que un profesional desempeña contratado por un comitente que solicita consejo acerca de planes de construcción, programa de edificio, anteproyectos agrupados o no por un concurso de proyectos realizados por otros profesionales, de certificaciones, de presupuestos de obra, etcétera, sin implicar la realización de estudios técnicos, ni proyectos, ni dirección, ni supervisión de obras" (art. 86 del Decreto Ley 7887/55 rat. por Ley 14.467). Pudiéndose agregar que la disposición resulta de recibo en la mayoría de las escalas arancelarias del país (Córdoba –Decreto Ley 1332-C-56; Corrientes –Decreto 1734/70-; Misiones –Decreto 1842/76-, entre tantos otros).*

El art. 90 del mismo Decreto Ley 7887/55 (que, en mi opinión, ha de aplicarse por razones de especialidad, y también por lo dispuesto en el art. 9 del Título I), dispone, para tales supuestos, una

retribución muy superior a la del bonaerense –si por tal entendemos al que establece el artículo 5 del Título II del Dcto. 6964/65 aquí comentado-, en los siguientes términos: "El profesional consultor percibirá honorarios equivalentes al 10% de los honorarios que pudieran corresponder por croquis preliminares, anteproyectos, proyectos, dirección de obras, informes técnicos y cualquier otra tarea realizada por otro profesional que constituya el objeto de la consulta".

O sea que, si la asistencia técnica versa acerca del análisis de un proyecto arquitectónico, los honorarios para remunerarla ascienden al 10% del honorario que, por este arancel, corresponden a ese particular proyecto.

Tal arancelamiento resulta, además, coincidente con el que dispone la Ley 22.460, que regula la contratación de servicios de consultoría, cuando estos son prestados a alguno de los sujetos a los que esta alude en su art. 1. De darse este último encuadre fáctico, deberá prevalecer lo regulado en dicha ley, y no en el arancel provincial.

***F)** Por las razones expuestas, la encomienda profesional de "Asistencia Técnica" no se retribuye de acuerdo a este artículo del arancel –no es un informe técnico cualquiera, sino una encomienda de mayor envergadura-, sino por aplicación analógica de las disposiciones del Dcto. Ley 7887/55 o la Ley 22.460, según corresponda. La razón fundante estriba en que se trata de servicios de consultoría, que requieren una especialización mucho mayor.*

Es, asimismo, aquella norma que corresponde aplicar para remunerar la pericia de altísima especialización a la que alude el art. 475 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires.

Juega en la materia, también, la medular disposición contenida en el art. 9 Tit. I del arancel.

***D)** Salvando ello, está claro que en ningún caso un informe técnico, ni tampoco una asistencia técnica, pueden aparejar la realización de proyectos, dirección, ni supervisión de obra, ni, en general, proporcionar solución alguna a los problemas eventualmente detectados. Si, además, se requieren tales servicios o soluciones, entonces estaremos ante tareas de naturaleza proyectual, y deberán adicionarse los honorarios que surjan del encuadre arancelario de esos trabajos realizados conjuntamente, por imperio de lo dispuesto en los arts. 10 y 12 del Título I del arancel).*

La cuestión ha sido saldada por la definición de naturaleza deontológica, que ha plasmado el art. 3 numeral 1) del Código de Ética Profesional, en los siguientes términos: "Se entiende por informe técnico, al dictamen cuyas conclusiones se encuentren fundamentadas en estudios, cálculos, estudio de antecedentes o registros documentales o digitales, u otros análisis de naturaleza científica, realizados sobre cualquier obra material o inmaterial de Arquitectura y Urbanismo, o servicio intelectual con ellas relacionado. Ya sea en sede judicial o administrativa, como por encomienda extrajudicial. El informe técnico posee las siguientes características salientes: a) puede versar acerca de cualquier materia incluida en las incumbencias y actividades reservadas al título de Arquitecto –cuestiones económicas, financieras, cómputos, presupuestos, y tasaciones, entre ellas-, pero nunca incluye el proporcionar soluciones de naturaleza proyectual –especialmente, en materia de patologías constructivas-, ni la supervisión de la implementación de tales soluciones; b) sus conclusiones no pueden encontrarse exclusivamente basadas en consideraciones oculares (si lo estuvieren, se trataría de una mera información, propia de la evacuación de una consulta por escrito, que no califica como informe técnico, realizada en los términos del art. 19 del Tit. I, Dcto. 6964/65); c) no requieren el grado de especialización propio de los

servicios de consultoría, ni la profundidad de estudios de estos últimos. Especialmente, los reglados por la Ley 22.460; d) configuran una encomienda autónoma: en ningún supuesto ha de confundírselos con aquellos informes que usualmente acompañan a la medición y confección de planos de obras realizadas en contravención, por requerimiento municipal –salvo pacto en contrario-, y e) dependiendo de su contenido, siempre resulta de aplicación a los mismos lo dispuesto por los arts.4, y 8 a 18, todos del Tit. I del Dcto. 6964/65."

E) *Por lo expuesto al comentar los arts. 9 y 21 del Título I, también corresponde aplicar analógicamente las precitadas disposiciones del Dcto. Ley 7887/55 (y no lo que establece este artículo del arancel bonaerense) a las actuaciones de arquitectos en arbitrajes, cuando el arquitecto se desempeñe como árbitro.*

F) *En cuanto al inciso a), corresponde aplicar el criterio establecido por Resolución CPIBA 70/66 (en el sentido de que el valor al que se llegue por aplicación del inciso a) de este artículo no puede resultar menor al 0,5 % del costo de obra).*

G) *En conclusión:*

- *Si en el dictamen requerido se requiere la respuesta a un cuestionario que involucra la referencia general a un objeto edilicio o urbanístico integralmente concebido (como por ejemplo, lo sería expedirse acerca de vicios de proyecto y/o construcción que afecten a varios rubros de obra, digamos, de una vivienda, o también, del producto de una planificación urbanística) los honorarios deben guardar, como regla, relación con el costo total del objeto edilicio vivienda, o del producto de la planificación o intervención urbanística, según fuere.*

- *Esa regla general será de aplicación aún cuando en apariencia el dictamen verse sobre un aspecto puntual del objeto edilicio, pero para evacuarlo se deba estudiar todo o gran parte de dicho objeto, como en el ejemplo de las instalaciones pluviales arriba citado.*

- *Si, por el contrario, el dictamen se requiere únicamente con relación a una componente puntual de esos objetos, perfectamente determinada, delimitada, y, por sobre todo, claramente separable del objeto general, los honorarios por su realización deben guardar relación con el costo de esa componente puntual. Este será un supuesto excepcional, de interpretación restrictiva, y las más de las veces, inaplicable en sede judicial.*

- *Ahora bien, si el informe técnico versa acerca de alguno de los supuestos a los que alude el transcripto art. 86 del Decreto Ley 7887/55 (convirtiéndose, de tal suerte, en una asistencia técnica) corresponde entender que, para realizar tal encomienda, se requiere una especialización mayor, y remunerarla de acuerdo a lo dispuesto por el art. 88 del mismo. Esa parece la interpretación armónica de lo dispuesto por el art. 9 del Título I del presente arancel –Decreto 6964/65- en cuanto expresamente excluye de sus regulaciones a los trabajos que ofrezcan una complejidad especial, situación que se plasma en el encuadre fáctico abordado. Solo así, además, podrá entenderse satisfecha la manda contenida en el art. 2 del CCyCom.*

- *Finalmente, si el comitente resulta alguno de los sujetos a los que alude la Ley 22.460, corresponderá atenerse a sus disposiciones.*

- *Si no existen valores en juego (es decir, si el asunto no es susceptible de apreciación pecuniaria) se aplicarán igualmente los incisos a) y b) del artículo aquí analizado. Y, para el inciso c), la solución allí establecida. Debiéndose agregar que si bien la norma alude*

solamente a "días de gabinete" deberán agregarse los días de viaje –en su caso- y en el terreno, ya que se trata de un evidente olvido del legislador (no se entendería cómo esa sería la solución aplicable a una tarea profesional de mucho menor rigor científico –como la del artículo 4 de este mismo Título II- y no a esta, que la excede por mucho). Más, a falta de todo otro parámetro, serán los Jueces quienes deberán estimar los honorarios, con base en un criterio de razonabilidad y equidad (arts. 3 y 1255, CCyCom, y art. 165 del CPCBA). A esos efectos, no debe soslayarse que los dispositivos citados facultan a un Juez no solo a disminuir un honorario por las razones que expone el art. 1255 CCyCom, sino también, a aumentarlo, exactamente por lo mismo.

- *En cualquier supuesto, esos criterios deben ceder a favor de la regla sentada en el artículo 16 del Título I, si el dictamen es realizado en sede judicial.*

- *En cualquier supuesto, el informe arancelado en este artículo concluye con su realización. De requerirse la sugerencia de posibles soluciones, aunque sea ejemplificativamente, ello deberá ser remunerado por separado por aplicación de las normas sobre proyecto, contenidas en el Título VIII, y en virtud de lo dispuesto por los arts. 10 y 12 del Título I). En ningún supuesto incluye los trabajos de supervisión de la implementación de las medidas que en él se aconsejen (a no ser que estas también sean contratadas y remuneradas por separado, por aplicación de las normas que arancelan a la dirección de obra, contenidas en ese mismo Título VIII). Una aplicación particular de ello, la ha hecho el Colegio mediante la Res. CAPBA 66/15 –texto s/ Res. 20/25-, relativa a los informes técnicos realizados en materia de patologías existentes en las fachadas edilicias.*

- *También, bajo ciertas condiciones, constituyen informes técnicos aquellos que se describen al comentar el artículo 1 del Título III.*

TITULO III

INSPECCIONES Y ENSAYOS ELECTROMECÁNICOS

ENSAYOS E INSPECCIONES ELÉCTRICAS O MECÁNICAS

Artículo 1°.- Las inspecciones y ensayos electromecánicos se clasifican en:

a) Inspecciones y ensayos de instalaciones eléctricas y sus elementos constitutivos, con su respectivo informe.

b) Inspecciones y ensayos de instalaciones mecánicas y sus elementos constitutivos, con su respectivo informe.

Los honorarios correspondientes a estos trabajos se estimarán aplicando los porcentajes que fija la categoría 1° de la Tabla Básica XVII.
Los porcentajes se aplicarán sobre el valor o costo completo del elemento o elementos inspeccionados y ensayados.

A) *Las tareas detalladas en este artículo constituyen claramente especies del "informe técnico" que ha sido legislado en el artículo 5 del Título anterior. Ello ocurrirá si, después de inspeccionada y ensayada la instalación de que se trate en el estado que se encuentra, se la encuentra*

correcta y así se lo certifica. Hasta allí, los honorarios que corresponderá liquidar no son los que erróneamente dispone este artículo sin establecer distingo alguno, sino los que se prescribe en el mentado artículo art. 5 del Título II del arancel.
Por tratarse de elementos constructivos singulares, y aludir expresamente a "ensayos" (lo cual, inequívocamente, nos está hablando de operaciones que deriven en fundamentos científicos), queda excluida toda posibilidad de aplicación de lo dispuesto en el art. 19 del Título I de la escala.

***B)** Pero… ¿Qué ocurrirá si la instalación inspeccionada o ensayada no es correcta y/o requiere operaciones de mantenimiento, etc.? En tal caso, será necesario un profesional que proyecte las reformas necesarias y dirija su construcción. Es en ese supuesto que corresponderá abonarle (además de los devengados por el informe técnico conforme al art. 5 del Título II), también los honorarios por proyecto y dirección (con los suplementos que surgen de la aplicación del art. 9 del Título VIII, en su caso) de una obra de las que la tabla XVII (inserta en el artículo 8 del Título VIII del arancel) califica como de la 3ra, 5ta o 7ma categoría, según corresponda. Por supuesto que el constructor de la instalación deberá contar con su representante técnico, a no ser que la obra se realice por administración del comitente-empresario constructor, y corresponda la actuación de un director ejecutivo que mejor sería llamarlo "por administración" (ver, al respecto, comentarios a los arts. 4 y 9 del Título VIII del arancel, los arts. 1 a 3 de la Res. CAPBA 41/15, y la definición de proyecto arquitectónico plasmada en el art. 3 numeral 5) del Código de Ética).*

***C)** En otros términos, puede tratarse de dos o más encomiendas y no de una: si la intervención profesional finaliza con el informe técnico, deberán percibirse honorarios y compensación de gastos por el mismo. Pero si además, el profesional se encarga de proyectar y/o dirigir y/o representar técnicamente en las operaciones de reparación, mantenimiento, etc., le corresponderá percibir honorarios, y también compensación de gastos, por la suma de todas ellas, toda vez que se encuentran involucradas tareas aranceladas en diferentes Títulos o Capítulos del arancel, y eso es lo que se dispone para cuando ello sucede. Ver arts. 10 y 12 del Título I.*

***D)** Es en este artículo que se encuadran las tareas profesionales a prestar en el marco de las medidas antisiniestrales que se encuentran reglamentadas por los Decretos de la provincia de Buenos Aires 490/98 y 12/05, y el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional 351/79, entre otros. Debiéndose aclarar que si el profesional se encarga, además, de planificar y verificar la implementación de otras medidas dispuestas con la misma finalidad por esos reglamentos (usualmente, se hace también necesario medir y confeccionar planos, prever salidas de emergencia con barras anti pánico, verificar instalaciones contra incendio, etc.) esas tareas deberán tarifarse por separado conforme a las respectivas previsiones contenidas en otros Títulos del arancel, y también adicionarse para determinar el honorario final, por las razones expuestas en el apartado anterior.*

***E)** Finalmente, cabe reputar un error del legislador a la referencia indistinta al "costo o valor" que contiene el artículo aquí comentado en su párrafo final. En primer lugar, porque no se sabría a cual parámetro atenerse, pero esencialmente, porque la tabla XVII –a la que se reenvía en el mismo dispositivo- se encuentra inserta en el Título VIII del arancel, que establece categóricamente en su art. 6 un orden de prelación para aplicación de las tasas, donde se ha colocado en primer lugar a la suma de las inversiones reales (costo real). Y en ese mismo Título se prevé (también aludiendo al costo total de la obra) que el mismo se integra con "… las instalaciones auxiliares, aparatos y dispositivos que integran la obra desde el punto de vista funcional" en su art. 1 inc. a). Debiéndose agregar que el artículo aquí examinado, más*

allá del error señalado, dispone certeramente que "Los porcentajes se aplicarán sobre el valor o costo completo del elemento o elementos inspeccionados y ensayados", en su juego armónico con el art. 1 inc. a) del Título VIII. Por lo cual no cabe duda acerca de que se trata de costo, y no de valor. (Art. 2 CCyCom)

***F)** Es decir, para las tareas aranceladas en este artículo, el costo (no el valor) de toda la instalación inspeccionada y ensayada –la preexistente- representa el valor en juego para determinar honorarios por el informe técnico. Y el costo de las reformas que se le introduzcan, representa la base sobre la cual aplicar las alícuotas de honorarios por los eventuales proyecto de modificaciones u operaciones de mantenimiento, dirección de obra con o sin suplementos, representación técnica, etc.*
Como en cualquier otro supuesto, resulta medular nunca olvidar lo dispuesto por los arts. 4, 9 y 11 del Título I; los arts. 1 y 2 del Título V, y la totalidad del Título VIII del arancel.

TITULO IV

TASACIONES

DEFINICIONES Y ESTIMACIÓN DE LOS HONORARIOS

Artículo 1°.- Carácter de las tasaciones:

a) Rápidas, con o sin informe escrito, sin valores fundados.

b) De campos, terrenos y globales de edificios sin cómputos métricos.
En las globales de edificios se determinará la superficie cubierta y características de sus partes sobre planos suministrados por el comitente. Los valores unitarios que se apliquen, en todos los casos, serán fundados.

c) De campos, terrenos, edificios, maquinarias eléctricas, máquinas herramientas, máquinas motrices e instalaciones mecánicas y eléctricas. Todas las tasaciones de esta categoría deberán ser fundadas y detalladas, sin cómputos métricos.

d) Detalladas de edificios y cualquier obra de Ingeniería, con cómputos métricos deducidos de los planos. Productos, mejoras e instalaciones correspondientes a la explotación agrícola y ganadera. Todas las tasaciones de esta categoría deberán realizarse con valores fundados y detallados.

e) Detalladas de instalaciones industriales diversas, mecánicas, eléctricas, con cómputos métricos y precios unitarios fundados.

f) Detalladas de obras de ingeniería, con cómputos métricos, deducidos de los planos y análisis de precios unitarios.

Para calcular los honorarios de los diversos tipos de tasación, se aplicarán los valores de la Tabla II.

***A)** Por las razones expuestas al comentar el artículo 19 del Título I (a donde se remite) la tasación identificada en el inciso a) de este artículo no es apta para ser practicada dentro de un proceso judicial. Puede consultarse también, al respecto, "TASACIONES EN SEDE JUDICIAL: ¿A QUIÉN CORRESPONDE*

ENCOMENDAR SU PRÁCTICA? RÉGIMEN DEL AC. S.C.B.A. 2728/96, SUS MODIFICATORIOS Y COMPLEMENTARIOS", Bertone, S., La Ley, Doctrina Judicial, Año XX, Nº 21, 26/5/04, pag. 233.

TABLA II
TASACIONES

CARÁCTER DE LA TASACIÓN	Mínimo	Hasta $100.000	de 100.001 a 500.000	de 500.001 a 1.000.000	de 1.000.001 a 2.000.000	de 2.000.001 a 5.000.000	de 5.000.001 a 10.000.000	de 10.000.001 a 50.000.000	excedente
a)	500	0,50%	0,40%	0,30%	0,25%	0,20%	0,15%	0,10%	0,05%
b)	1.000	1,50%	1,25%	1,00%	0,75%	0,50%	0,40%	0,30%	0,20%
c)	2.000	2,50%	2,25%	2,00%	1,75%	1,50%	1,25%	1,00%	0,75%
d)	2.000	5,00%	4,50%	4,00%	3,50%	3,00%	2,50%	2,00%	1,50%
e)	2.000	7,00%	6,00%	5,00%	4,00%	3,50%	3,00%	2,50%	2,00%
f)	2.000	10,00%	8,00%	6,00%	5,00%	4,00%	3,50%	3,00%	2,50%

MEDICIONES DE TERRENOS O EDIFICIOS

Artículo 2°.- Si es necesario medir el terreno o hacer el levantamiento de lo edificado para determinar la superficie cubierta y/o los cómputos métricos, se agregará al honorario el que corresponda por la medición efectuada.

Las mediciones se encuentran tarifadas en el art. 19 del Título VIII. Pero requiere un breve análisis determinar cuál de sus especies corresponde adicionar en el supuesto del dispositivo aquí comentado:

- *Si sólo es necesario medir lo edificado para determinar la superficie cubierta, y no se confeccionan planos, será la medición legislada en el art. 19 inc. b) de ese Título VIII;*
- *Si, además, se confeccionan planos (no es necesario que estén destinados a ser presentados en sede municipal: por ejemplo puede ordenarlos un Juez por aplicación del art. 471 inc. 1) del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires) corresponderá adicionar al honorario por la tasación de la que se trate, el honorario establecido por el art. 19 inc. a) del Título VIII.*
- *Si, para realizar cómputos métricos, no se midiera sobre el terreno ni sobre la obra, sino sobre planos confeccionados por otro profesional, aunque el artículo aquí comentado no lo diga, igualmente corresponderá adicionar -a los honorarios por la tasación de que se trate-, los honorarios tarifados para esa medición por el art. 19 inc. e) del Título VIII. Ello así, porque las mediciones y las tasaciones están aranceladas en diferentes Títulos, resultando en cualquier caso de aplicación lo dispuesto por el art. 10 del Título I.*
- *Si se midiera en el sitio de obra, pero no con la finalidad de realizar planos, sino sólo para realizar cómputos métricos, el dispositivo de aplicación para determinar los honorarios por la medición (que han de adicionarse a los de la tasación aquí tarifada) será la del art. 19 inc. f) del Título VIII.*

TASACIONES DE SINIESTROS

Artículo 3°.- En las tasaciones de siniestros, los honorarios se establecerán considerando el carácter de la tasación y de la siguiente forma:

a) Si el encargo implica la tasación del daño sufrido por una cosa, comparando los valores de la cosa dañada anteriormente al siniestro e inmediatamente después del mismo, de acuerdo con el art. 534 del Código de Comercio, los honorarios serán determinados con la aplicación de las escalas acumulativas de la Tabla II, en base al valor anterior al siniestro, pero aumentadas en un 20%.

b) Si el encargo se refiere a la apreciación del daño causado por el siniestro, los honorarios serán los que correspondan al valor en juego, aumentando en el 50% de acuerdo con el carácter de la tasación, según Tabla II.

El vocablo "cosa" está utilizado aquí en su acepción jurídica, es decir, no con el significado que se le atribuye en la vida cotidiana. Así, una cosa puede ser mueble o inmueble. Y una cosa mueble, para el sentido que en el artículo se le da al término, puede ser tanto una pila de ladrillos, como cualquier otro material de construcción, mientras no se encuentren firmemente adheridos al suelo o a un edificio construido o en construcción (arts. 225 a 227, todos del CCyCom). En otras palabras, una ventana meramente acopiada es una cosa mueble, mientras que una ventana amurada es una cosa inmueble por accesión. Ello por aludir nada más que a elementos constructivos, ya que (jurídicamente) un buque y una aeronave, v.gr., son cosas muebles.

Sentado ello, cabe aclarar que el artículo examinado tarifa (pero lo hace con importantes errores) dos hipótesis de tasaciones de siniestros, a saber, los siguientes:

***A)** La tasación del inciso a):*

- *La operación profesional aquí legislada constituye una tarea usualmente encargada por una aseguradora, e importa la tasación de la cosa estableciendo su valor antes y después del siniestro. Es decir que, en rigor, se han de practicar dos (2) tasaciones absolutamente distintas en independientes entre sí, a fin de conocer el monto que la aseguradora ha de indemnizar (lo cual se deduce de la referencia al art. 534 del Código de Comercio, dispositivo derogado en 1967 por la Ley de Seguros de la Nación 17.418). Cabe enfatizar que se trata de tasaciones distintas: la primera, enderezada a determinar el valor de mercado de la cosa (donde, si se tratara de un inmueble edificado, el método de comparables será el indicado); la segunda, una tasación por el método considerado más apropiado por el profesional, para, comparándolas, establecer el valor residual de la cosa tasada con posterioridad al siniestro. Pero es que con ello no basta, pues de nada servirá determinar de cuánto es la pérdida de valor venal, sino que aquello que en verdad se requiere, es determinar científicamente el costo de reparación de lo dañado, esto es, el de la inversión necesaria para dejar la cosa en el estado anterior (ello, con absoluta prescindencia de los límites de cobertura y demás relaciones jurídicas entre asegurador y asegurado, de suyo inoponibles al profesional que realiza su trabajo profesional, a la hora de fijar su retribución. Dicho de otro modo, al profesional no le interesa quién costeará, ni en qué medida, las reparaciones necesarias, de acuerdo a los pactos existentes: él es un tercero ajeno al contrato de aseguramiento (arts. 2 y 1021 a 1024, CCyCom). No obstante, insólita e irrazonablemente, el dispositivo sub examen manda pagar honorarios por una sola de ellas (a la sazón la primera descripta) con un incremento del 20% de los honorarios resultantes.*

- *De tal suerte, y para esa hipótesis de trabajo, de aplicarse literalmente esta disposición, irrazonable e inequitativa a más no poder, los honorarios por la tasación de siniestro en el ejemplo surgirían de tomar el valor de mercado del inmueble edificado en su estado anterior al siniestro; luego, aplicar la alícuota correspondiente a la tasación regulada en el art. 1 inc. c) del presente Título y, al guarismo así obtenido, incrementarlo en un 20%. Pero así –adelantando opinión- no se cumple con la manda contenida en el art. 2 CCyCom.*

- *Es que, como fácilmente se advertirá, la resultante sería un honorario exiguo para retribuir una operación científica sumamente compleja. Máxime, si se comparan las retribuciones previstas por las leyes arancelarias de la provincia de Buenos Aires para remunerar a los cultores de otras profesiones en cuyo desempeño se realizan "tasaciones de mercado" sin ningún rigor científico y donde no se contrae la responsabilidad ínsita en las que aquí se comentan. Pero como se verá más adelante, al tratar la otra modalidad de tasación de siniestro legislada en este artículo, el encuadre arancelario señalado hasta aquí es así solamente en apariencia (es decir, no será ese el honorario devengado). Ver, al respecto, la nota [*] en el comentario a este mismo artículo, a donde se remite.*

***B)** La tasación del inciso b):*

- *En este supuesto, se regula la tasación de los daños provocados en la cosa por el siniestro, es decir, no interesa determinar cuánto valor perdió la cosa por esa causa, sino el costo de reparar lo dañado en sí mismo.*

- *Esta segunda modalidad de "tasación de siniestro" ha sido pensada para arancelar la tarea encargada al profesional en las hipótesis en que un comitente que las más de las veces será el titular dominial (no el asegurador), y desea saber a cuánto asciende el daño que se ha causado a una cosa de su propiedad, para reclamar con base en ella un resarcimiento al autor del daño. O, si es el comitente quien se encontraba asegurado, para reclamar él mismo a la aseguradora.*

- *Por ello (para ejemplificar, se tomará una vivienda) aquí no interesa determinar en cuanto se ha depreciado la misma a causa del siniestro, y ni siquiera importa si el costo de las reparaciones necesarias para dejarla como antes de ocurrido aquel resulta irrazonable frente al valor de mercado de la misma. Por el contrario, el profesional encargado de la tasación enmarcada en este segundo inciso, debe computar y presupuestar los trabajos necesarios para reparar la cosa y volverla a su estado anterior, cuidando de no olvidar que no solamente de materiales y mano de obra se trata: tasas municipales por permisos de construcción, honorarios por proyecto y dirección, planes de salud y seguridad en la construcción, ganancia empresaria del constructor, y, en fin, todo gasto necesario para reconstruir, reparar, e incluso demoler, deben integrar el monto final del valor tasado (arts. 1 inc. a) y art. 6, ambos del Tit. VIII de la escala arancelaria, analógicamente)*

Ahora bien, puestos a buscar entre las descriptas en el artículo 1 de este Título IV cuál es el tipo de tasación a la que se alude en este inciso, se hallará una primera dificultad: es que, en verdad, la tarea descripta en el inciso b) del artículo 3 que aquí se comenta, no encuadra en ninguna de ellas.

- *No encuadra en el inciso c) del art. 1, porque la allí arancelada se refiere a todo el edificio (no al daño que este sufriera, es decir, a una tasación parcial). Y, además, expresamente prescinde de los cómputos métricos;*
- *No lo hace tampoco en la del inc. d) del art. 1, porque los cómputos métricos para las tasaciones que allí se tarifan se deducen de los planos, y en el supuesto de las operaciones examinadas no solo muchas veces no hay tales planos –piénsese en una vivienda ubicada en zona rural-, o los mismos se encuentran desactualizados. Y, además, porque resulta de toda obviedad que a los*

cómputos hay que realizarlos con base en los datos obtenidos de mediciones realizadas in situ, directamente sobre el objeto edilicio dañado, única manera de verificar los extremos requeridos.

- *La más adecuada parece ser, entonces, la del art. 1 inc. f), pero la misma también alude a cómputos métricos deducidos de los planos.*

***C)** [*] Además, cabe reflexionar acerca de lo siguiente: suponiendo que se tratase de un objeto edilicio, por ejemplo, de una vivienda, ¿cómo se determinará qué trabajos serán necesarios? Piénsese en el análisis de los efectos de un incendio: ¿cómo se sabrá qué tan dañadas se encuentran las estructuras, las instalaciones, los mampuestos, etc.? De tal suerte, incontables ensayos y pruebas se revelan como imprescindibles para ello.*

***D)** ¿Cuál es, entonces, el correcto encuadre arancelario aplicable a ambas tasaciones de siniestros, esto es, las de los incisos a) y b) del art. 3 de este Título IV?*

Los criterios comunes para determinar los honorarios correspondientes a todas las "tasaciones de siniestros" antes analizadas no serán, por lo antedicho, los que parece prescribir el aquí comentado artículo 3 en ambos incisos, sino los que se desgranarán a continuación:

***1.** Previamente, cabe puntualizar que el error finca en haber clasificado y arancelado como meras tasaciones a operaciones sumamente complejas que para su realización involucran –además de tales tasaciones-, cuanto menos a dos (2) operaciones más, tarifadas c/u de ellas por separado, y que constituyen antecedentes imprescindibles de aquellas: a saber: a) una medición (de un tipo muy especial, denominada "cómputo métrico sobre mediciones en obra"), y b) un informe técnico.*

***2.** Pero nótese que se ha dicho "cuanto menos", porque puede llegar a requerirse una tercera, lo cual será una cuestión de hecho a determinar en cada caso: a saber, un proyecto arquitectónico, tal vez complementado por un proyecto ingenieril (porque pueden requerirse soluciones de patología y terapéutica edilicia, por ejemplo, que son eminentemente proyectuales). No hay que olvidar la definición de naturaleza deontológica de proyecto arquitectónico contenida tanto en la Res. CAPBA 41/15 como en el Código de Ética, que expresamente aclara lo siguiente en su art. 3 numeral 1): "El proyecto arquitectónico puede estar referido a una obra de Arquitectura completa, o a cualquiera de sus partes constitutivas individualmente consideradas, en cuanto sean de incumbencia del título de Arquitecto. El Proyecto Arquitectónico no deja de ser tal cuando se refiera a obras muebles u otros objetos singulares, su entorno, etc.; requieran o no de presentación alguna para su aprobación." Lo cual, juega armónicamente con lo dispuesto allí mismo en materia de informes técnicos (art. 3 numeral 1)". Juega también, en la materia, la Res. CAPBA 29/19. Asimismo, remito a lo expresado en la nota preliminar, previa al comentario del Título I de la escala, donde se han expresado las profundas razones con base en las cuales cualquier definición en materia de deontología contenida en el presente arancel, debe ceder ante las Resoluciones del ente especializado en Arquitectura y Urbanismo., y también, al comentario del art. 5 del Título II, donde se ha explicitado, precisamente, que el informe técnico no supera la etapa del diagnóstico (Véase, al respecto, Código de Ética, art. 3 numeral 1), y arts. 1, 3, 15, 26 -incs. 2), 5) a 8), 20) y 21), todos de la Ley 10.405). Téngase también en cuenta, desde otro atalaya, que el Dcto. 6964/64 solo rige actualmente por una disposición transitoria (art. 79, Ley cit.), así como que el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, ha redactado y gestionado su aprobación, en uso de su competencia reglada por el art. 26 inc. 20) de la Ley 10.405, de su propio arancel profesional que luce en otra parcela del presente (consúltese Res.*

CAPBA 28/14). Lo cual conduce a concluir en que la circunstancia ínsita en que, a la fecha, no haya podido vencerse a la feroz oposición corporativa de otros entes de la colegiación interesados en que ello –que se logre su sanción- no suceda, por rapaces razones históricas, no le quita al arancel proyectado por el ente especializado en Arquitectura y Urbanismo, ni a la Res. CAPBA 28/14 que lo aprueba, su valor doctrinario. (art. 2 CCyCom, art. 41 Const. Prov., art. 3 Dcto. Ley 7647/70, arts. 1 y ccdtes. Ley 10.405, y art. 475 del CPCPBA)

***E)** Así, la operación descripta en el art. 3 inc. b) del Título IV involucra (en un proceso integral de retroalimentación, es decir, no secuencial) la realización de las siguientes tareas profesionales, todas regidas por diferentes Títulos del arancel:*

***1.** Un informe técnico de la totalidad de la cosa (ese será el valor en juego para la hipótesis que se viene tratando: no el costo de las reparaciones: el de producción de la totalidad de la vivienda) tarifado en el art. 5 del Título II del presente arancel;*
***2.** Una medición en obra para realizar sobre ella un cómputo métrico (art. 19 inc. f) del Título VIII);*
***3.** Una tasación de las descriptas por el art. 1 inc. c) del Título IV, incrementando los honorarios por esta última en un 50% del valor tasado, como lo dispone el art. 3 inc. b) del mismo Título.*
***4.** Y hasta puede llegar –más frecuentemente de aquello que podría pensarse- a requerir también la realización de un proyecto arquitectónico, complementado o no por un ingenieril.*
***5.** En cualquier supuesto, todo ello tarifado por separado, y sumado para determinar el honorario y la compensación de gastos final (arts. 1, 4, 9, y 10 a 12 del Título I, y art. 13, Res. CAPBA 41/15)*

Entonces, para esta "tasación de siniestro", el honorario total y compensación de gastos devengado, podría llegar a ser, según las circunstancias de hecho de cada supuesto en particular, el siguiente: [informe técnico art. 5 Título II + medición art. 19 inc. f) Título VIII + (tasación art. 1 inc. c) Título IV x 1,50) + proyecto arquitectónico de la categoría 8va o 10ma (véase la parte pertinente del Título VIII, debidamente interpretada s/ Res. CAPBA 29/19) = honorario total.

Ello, sin perjuicio de la retribución de la eventual actuación a cargo de profesionales de otras especialidades (como por ejemplo, ingenieros) que pudieran requerirse complementariamente, la que corre por distinto andarivel (art. 4 Tit. I Dcto. 6964/65, y arts. 2 y 1257 inc. b), CCyCom)

***F)** En el mismo orden de cosas, la "tasación de siniestro" descripta en el art. 3 inc. a) del presente título IV devengará honorarios con base en similares consideraciones, con la única diferencia respecto a la del apartado b) del mismo artículo que acaba de comentarse, ínsita en que el incremento que allí se describe es del 20%, no del 50%.*

Entonces, podría darse lo siguiente, en todo o en parte:

***1.** Un informe técnico de la totalidad de la cosa (ese será el valor en juego para la hipótesis que se viene tratando: no el costo de las reparaciones: el de producción de la totalidad de la vivienda) tarifado en el art. 5 del Título II del presente arancel;*
***2.** Una medición en obra para realizar sobre ella un cómputo métrico (art. 19 inc. f) del Título VIII);*
***3.** Una tasación de las descriptas por el art. 1 inc. c) del Título IV, incrementando los honorarios por esta última en un 20% del valor tasado, como lo dispone el art. 3 inc. b) del mismo Título.*
***4.** De corresponder, los honorarios retributivos de un proyecto arquitectónico total o parcial, complementado o no por un proyecto ingenieril.*
***5.** En cualquier supuesto, todo ello sumado para determinar el honorario y la compensación de gastos final (arts. 1, 4, 9, y 10 a 12 del Título I, y art. 13, Res. CAPBA 41/15)*

De tal suerte, para esta "tasación de siniestro", el honorario total y compensación de gastos devengado, podría llegar a ser (también, según sean las circunstancias de hecho de cada supuesto en particular), el siguiente:

[(Informe técnico art. 5 Título II + medición art. 19 inc. f) Título VIII) + (tasación art. 1 inc. c) Título IV x 1,20) + (proyecto arquitectónico de la categoría 8va o 10ma (véase la parte pertinente del Título VIII, debidamente interpretada s/ Res. CAPBA 29/19)] = honorario total.

Ello, sin perjuicio de la retribución de la eventual actuación de profesionales especialistas (art. 4 Tit. I Dcto. 6964/65, y arts. 2 y 1257 inc. b), CCyCom)

***G)** ¿Y cuál es el fundamento jurídico que permite arribar a esas conclusiones?*

Sin perjuicio del análisis precitado, así corresponde por aplicación de la norma contenida en las disposiciones generales del arancel, donde se establece categóricamente que "los honorarios especificados en los distintos Títulos de este arancel son acumulativos" (art. 10 del Título I). Y otro tanto dispone el art. 12 del mismo Título I, en materia de Capítulos.

TITULO V

REPRESENTACIÓN TÉCNICA

REPRESENTANTES TÉCNICOS EN OBRAS PÚBLICAS

Artículo 1°.- Los representantes técnicos de empresas constructoras, que ejecuten obras públicas o privadas, percibirán el siguiente honorario, que será acumulativo para todas aquellas tareas que ellos avalen:

Hasta	$ 1.000.000	.....5 %
De	$ 1.000.001 a $ 5.000.000	.....4 %
De	$ 5.000.001 a $ 10.000.000	.....3 %
De	$ 10.000.001 a $ 20.000.000	.....2,5 %
De	$ 20.000.001 a $ 40.000.000	.....2 %
De	$ 40.000.001 a $ 80.000.000	.....1,5 %
De	$ 80.000.001 a $ 160.000.000	.....1 %
De	$ 160.000.001 en adelante	.....0,5 %

***A)** Primeramente, cabe preguntarse en qué obras debe intervenir un representante técnico, y la respuesta es sencilla: en todas y cada una de ellas, ya se trate de la representación de contratistas de obra total, o de contratistas parciales (de estructuras y de instalaciones de cualquier tipo, de albañilería, etc.), ya sean obras realizadas in situ o en fábrica.*

***B)** ¿En cualquier tipo de obra? Si, sean estas públicas o privadas. El propio artículo aquí comentado así lo establece, aunque su titulo induce a pensar lo contrario. Pero en realidad, ello constituye un tema de segundo grado, toda vez que disposiciones de superior jerarquía normativa (como los respectivos arts. 6tos de las Leyes de la PBA 10.405, 10.411 y 10.416) disponen en el mismo sentido.*

***C)** ¿Cuál es la única excepción a la regla? Se trata de las obras ejecutadas por el sistema de administración, donde actúa un director ejecutivo (rol que comprende entre sus funciones a las*

esenciales de un representante técnico, véase Res. CAPBA 41/15, y Código de Ética Profesional) y, por ende, hace innecesaria la representación técnica del dueño de la obra por un profesional diferente, ya que ella queda englobada en la actuación a cargo del director de obra que actúa en ese sistema organizativo funcional del proceso constructivo (llamado el rol en cuestión, indistintamente, "director ejecutivo" o "director de obra por administración"). En otras palabras, resulta innecesario diferenciarlos, pero la cobertura de ambos roles por un mismo profesional durante el proceso constructivo, se retribuye mediante un importante suplemento de honorarios, y consecuente compensación de gastos (art. 3 Res. CAPBA 41/15, y art. 9 inc. d) del Título VIII, Dcto. 6964/65).

***D)** Cuestión distinta es la solución que ha de imperar cuando, en obras ejecutadas por administración, el dueño subcontrate a pequeñas empresas (convirtiéndose así el comitente en un contratista principal que subcontrata a empresarios secundarios) en cuyo caso estas empresas subcontratadas deberán poseer su propio representante técnico, más allá de que los designen o no en sede municipal.*

Este último supuesto (el de una obra que podríamos llamar mixta desde lo organizativo-funcional) es, en realidad, el más frecuente, ya que no se concibe fácilmente la ejecución de una obra por administración pura, donde sólo haya obreros y el único empresario sea su dueño. Y, de darse, disminuiría notablemente las funciones a cargo del director ejecutivo, relevándolo de la conducción de la obra ejecutada por los dependientes de los contratistas subcontratados (no meramente de su inspección –núcleo de la prestación del servicio de Dirección de Obra; de su conducción –ídem anterior, para un Representante Técnico, ver, al respecto, Res. CAPBA 41/15, y Código de Ética Profesional, art. 3), y depositando tales tareas en los representantes técnicos de esos subcontratistas.

***E)** ¿Por qué es esa la única excepción, y con las reservas apuntadas? Porque en las obras ejecutadas bajo tal sistema, los roles de dueño de la obra y empresario constructor confluyen en la misma persona, y por ende el director ejecutivo no está, en puridad, representando a dos intereses jurídicos contrapuestos. Por ello, en realidad, la excepción es sólo aparente: aquello que en realidad ocurre es que el director ejecutivo carga sobre sí con las funciones que en una obra ejecutada por otro sistema organizativo-funcional del proceso constructivo, se encontrarían diversificadas entre el director de obras y el representante técnico. En otros términos, no es que en las obras por administración no haya un representante técnico de la empresa constructora, es que el director ejecutivo asume esa función (en lo esencial, conducir la obra). En forma atenuada en supuestos de subcontratación como los antes descriptos.*

Es importante destacar lo siguiente: "obra por administración" y "administrar la obra", no son conceptos jurídicos análogos. El primero, es un sistema organizativo – funcional del proceso constructivo, con absoluta prescindencia de quién realice la administración directa de la obra (si el comitente, o el profesional, por una retribución adicional (ver arts. 11 y 12 de la Res. CAPBA 41/15, y ccdtes. del Código de Ética). Mientras el segundo importa la celebración de un contrato complementario (el de mandato), retribuido adicionalmente (art. 1322, CCyCom)

***F)** En general, ¿cuáles son las funciones esenciales de un representante técnico? 1- conducir la ejecución de los trabajos realizados por los obreros dependientes de su representada y/o de las empresas subcontratadas por esta, con arreglo al proyecto; 2- habilitar con su presencia a cualquier persona, física o jurídica (y, en el primer caso, carente de título profesional alguno) para desempeñarse como constructor de obras de arquitectura e ingeniería, públicas o privadas; 3- representar en lo estrictamente técnico -científico, siempre dentro de sus incumbencias (y no necesariamente como mandatario, al vocablo "representación" ha de entendérselo, en principio, circunscripto al haz de intereses que se han de tener en miras. Si, además, mediase un acto de apoderamiento, ello sería accidental), los intereses del constructor que lo ha contratado a tales fines, frente a los del comitente (representados por el director de obras); los de otras empresas (por otros representantes técnicos), y aún frente a la administración.*

G) *Algunas notas básicas acerca de la funcionalidad del rol durante el proceso constructivo, son las siguientes:*

- *Para comenzar, en obras privadas, el representante técnico asume la responsabilidad subjetiva exclusivamente por aquellas responsabilidades exclusivamente de base científica del empresario constructor, y (dentro de ellas) las que se encuentren comprendidas en sus incumbencias. Es decir, nunca resulta guardián jurídico de la obra (su representada carga con esa responsabilidad emergente del riesgo empresario), ni es empleador, ni proveedor de materiales y mano de obra, ni, en fin, asume ninguna de las responsabilidades emergentes de la actividad empresarial, ni, mucho menos, responde objetivamente, y por sobre todo, jamás responde como lo que no es: un constructor (cfme. arts. 2, 774 inc. a), 1252 1er y 2do párr. –este, interpretado a contrario sensu- y 1768 párr. final, CCyCom.).*

- *En materia de responsabilidad, la misma es indudablemente subjetiva, al igual que la del proyectista y la del director de obra: claramente, ello deriva, entre otros factores, de que se trata de un evidente contrato de servicios y no de obra: resulta claro que el Representante Técnico jamás entrega nada –quien entrega una obra es el empresario representado, no él-; nunca asegura un resultado (menos que menos, un resultado eficaz, lo cual corresponde claramente al Constructor, habiéndose ejemplificado con las denominadas obras "llave en mano", cfme. art. 774 inc. c) CCyCom.-, y el desempeño del rol, nada tiene de reproducible. Y ello sin contar con lo que se dirá más adelante acerca del desempeño del rol en relación de dependencia, lo cual tornaría de aplicación la disposición contenida en el tercer párrafo del art. 1252 del citado cuerpo legal. Sin perjuicio de otros apoyos jurisprudenciales y doctrinarios a esa posición (ver, al respecto, las notas de pie de página en Bertone, S., "RESPONSABILIDAD CIVIL EN EL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA Y LA INGENIERÍA", La Ley, Revista del C. Civ. y Com., año III n° 5, Junio de 2017, pags. 107/123; Microjuris, MJ-DOC-12012-AR | MJD12012), puntualizo que me he encargado con profundidad de fundamentar este distingo en otra obra de mi autoría, a saber, "LOS CONTRATOS DE OBRA Y DE SERVICIOS, Y UN ROSARIO DE RAZONES PARA NO IGUALAR LO DESIGUAL", publicada por Microjuris – cita MJ-DOC-13566-AR / MJD13566, a donde remito.*

- *En el sentido precitado, revisten la mayor importancia los arts. 10 y 14, y el art. A) numeral 11) del anexo I, todos de la Res. CAPBA 41/15, donde el Colegio ha calificado como éticamente reprochable prometer un resultado, u otorgar garantía alguna, al ejercer la Arquitectura –me apuro a aclarar que la actividad de los constructores se encuentra excluida de ese ejercicio-. Por las mismas razones, el director de obras tampoco asume las del dueño de la obra que lo contrata para representar sus intereses. Debiéndose agregar que, por imperio de lo dispuesto por los arts. 1, 14 inc. 9), y ccdtes. de la Ley 10.405, las resoluciones del CAPBA son obligatorias para sus matriculados, e integran el plexo normativo al que alude el último párr. del art. 1252 del CCyCom., por razones de reserva constitucional por la provincia de Buenos Aires (cfme. arts. 2 CCyCom; art. 75 inc. 30) y 121 C.Nac.; art. 42 Ley 24.521 –ref. a los poderes de policía locales-, arts. 1, 41 y 42 in fine de la Const. pcia. de Bs.As., y arts 1 y 26 de la Ley 10.405 del mismo miembro de la Federación Argentina.*

- *Finalmente, el CAPBA lo coronó mediante el Código de Ética que el Legislador le ha deferido sancionar (art. 26 inc. 5) Ley 10.405, donde en cuanto interesa, tipificó como falta a la ética "Garantizar el éxito o prometer cualquier resultado, eficaz o no, en el ejercicio profesional de la arquitectura, actuando como director de obra en cualquiera de sus modalidades, representante técnico, o en cualquier otra actuación que sea considerada ejercicio profesional por el CAPBA." (art, 6 numeral 2, C.E.)*

- *Esto es muy importante: el art. 1758 del CCyCom no se aplica a directores de obra, representantes*

técnicos, directores ejecutivos, ni a ningún profesional liberal retribuido mediante honorarios. Y, en su contexto, guardián resultan el o los empresarios constructores. Aquellos profesionales son, concordantemente, ajenos a las relaciones laborales entabladas por sus representadas, y, por ende, son estas últimas -y no aquellos- quienes deben la garantía del art. 75 de la ley 20.744 (conf. art. 2 inc. a) y 35 de la ley 22.250).

- *Cabe aclarar que cuando la disposición contenida en el art. 32 de la ley 22.250 alude a los profesionales que se desempeñan como constructores, se refiere a un doble status jurídico: empresarios constructores que, por poseer además un título habilitante, se representan técnicamente a sí mismos, tal como ocurre con el abogado que litiga en causa propia. Ver Resoluciones CAPBA 41/15, 67/15, 75/16, 78/19, entre tantas.*

- *Posteriormente, con jerarquía superior a las Resoluciones del Consejo Superior (porque para su sanción, se requiere el refrendo asambleario) del ente de la colegiación (que, a no olvidarlo es persona de Derecho Público, cfme. arts. 2 y 146 inc. a) CCyCom, y art. 25 Ley 10.405), el Código Deontológico que el CAPBA es competente para sancionar (arts. 26 inc. 5) y 44 inc. 12), Ley 10.405) ha definido a la Representación Técnica en los mismos términos de los reglamentos precitados, que son los siguientes: "Se entiende por Representación Técnica al servicio intelectual, cuyo desempeño es legalmente obligatorio en toda obra de Arquitectura, que consiste en representar los intereses estrictamente arquitectónicos (es decir, los no empresariales) del Constructor, por oposición a los del dueño de la obra, supliendo la carencia de conocimientos científicos del Constructor, y conduciendo la ejecución de los trabajos a cargo de éste durante el proceso constructivo, conforme a las precisiones que emanan del proyecto original o válidamente modificado, e instruyendo para su realización en el sitio de obra al personal de la empresa. No obstante, se entiende que el Constructor conserva la dirección y el control de las cosas utilizadas por sus dependientes, a los efectos del art. 1758 del CCyCom, como una emanación de su poder de dirección consagrado por los arts. 4 a 6, 65 a 67, 86 y cddtes. de la Ley 20.744, y, consecuentemente, retiene la condición de guardián jurídico, sin que la misma se desplace a su Representante Técnico (art. 1768 CCyCom, párr. final). A los efectos precedentes, se entiende indistintamente por "empresa constructora", o "constructor", a cualquier persona física o jurídica que se obligue a realizar obra material, total o parcial, a cambio de un precio, sin ningún otro requisito".*

- *Otras disposiciones del plexo normativo precitado, hacen pasible de reproche ético prometer un resultado.*

***H)** ¿En qué se diferencian, esencialmente, el núcleo del rol de Director de Obras de Arquitectura y el de Representante Técnico de ella? El director inspecciona la obra para verificar la fiel interpretación de los planos por el o los constructores de actuación, y la adecuación de los trabajos a ellos (art. 1269 CCyCom.); mientras el representante técnico conduce la ejecución de los trabajos por los obreros de su representada, proveyéndoles las instrucciones necesarias a tales fines. En otras palabras, el director de obras inspecciona trabajos realizados, el representante técnico indica a los obreros cómo realizarlos, y supervisa su realización por éstos en el sitio de obra. Y, de tratarse del representante técnico de un proveedor de materiales para la construcción (por ejemplo, hormigón elaborado) en el establecimiento fabril)*

***I)** ¿Qué es un "empresario constructor" o, simplemente, "constructor", o "instalador", "demoledor", etc., para la ley civil y comercial? Pues todo aquel agente del proceso constructivo que ejecute en él obras a cambio de un precio –único requisito para convertirse en constructor-, sea con o sin provisión de materiales, se encuentre o no inscripto como tal, y tenga o no empleados en relación de dependencia (cfme. art. 1251 CCyCom.; Bertone S., obs. cits.).*

Es decir, todo aquel que ejecute cualquier rubro de obra, y no sea un obrero de la construcción que trabaje por jornales y en relación de dependencia.

También resulta indiferente que el empresario tenga o no un título con suficientes incumbencias. Pero si no lo tiene, está obligado a contar con un representante técnico. Y si ejecuta obras sin estar debidamente representado, violará las leyes reglamentarias de las profesiones que han sido habilitadas para ser ejercidas en el proceso constructivo, así como los reglamentos municipales, y también –si la omisión es dolosa- cometerá un delito (art. 247 –primer párrafo- del Código Penal). Y, en lo que aquí interesa, y por su carencia de conocimientos científicos, tornará muy difícil, y a veces imposible, la tarea del director de obras. Puede consultarse, al respecto, en el apéndice, Bertone S., "LOS ARTÍCULOS 1053 Y 1269 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL, LA DIRECCIÓN DE LAS OBRAS, Y LA CONSAGRACIÓN LEGISLATIVA DE UN CAMBIO DE PARADIGMA", Diario La Ley del 30-12-16, año LXXX, n° 247; ídem, Micro uris - MJ-DOC-10659-AR | MJD10659; Res. CAPBA 24/17.

Esto es muy importante: nunca una ley sancionada por el Congreso de la Nación (que es el único órgano estatal de donde la misma podría emanar, por imperio de lo dispuesto en los arts. 14, 75 inc. 12) y 126 de la Const. Nac,, siendo el constructor un comerciante, que trabaja por un precio –no por un honorario-) dispuso que se requiriera título alguno para construir obras, es decir, ejercer un acto de comercio. Para profundizar acerca de las históricas razones que condujeron a los municipios a sancionar normas palmariamente inconstitucionales en la materia (olvidando, además, que su competencia se agota en la policía edilicia, siéndoles ajeno invadir la órbita de la policía profesional, reservada a las provincias), puede verse en el apéndice Bertone, S., "RESPONSABILIDAD CIVIL EN EL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA Y LA INGENIERÍA", La Ley, Revista del C. Civ. y Com., año III n° 5, Junio de 2017, pags. 107/123; Microjuris, MJ-DOC-12012-AR | MJD12012.

Ese mismo criterio, ha sido de recibo tempranamente por el Colegio de Arquitectos bonaerense, que nunca se apartó de él durante décadas (Resoluciones CAPBA 46/87, 67/10, 41/15, 67/15, 95/15, entre tantas). Coronándolo finalmente mediante su Código de Ética (Res. CAPBA 50/20), en los siguientes términos, que por su importancia, se transcriben:

- *"A los efectos de la deontología de la profesión de Arquitecto, regulada por la Ley 10.405, este Código y las Resoluciones del Consejo Superior, y su consecuente control en el contexto del marco ético que ha de guardarse en su ejercicio, se definen las siguientes funciones y roles, cuya característica esencial es su ajenidad a los roles de empresario constructor y/o desarrollador inmobiliario" (Proemio del art. 3, C.E.)*

- *"Todas las modalidades de ejercicio de la Dirección de Obra que el presente artículo describe en sus incisos 6, 7 y 8, así como la Representación Técnica, y el Proyecto Arquitectónico, se entienden excluidas tanto de la relación jurídica laboral (y, por ende, encuadradas en la disposición contenida en el art. 2 inciso a) de la Ley 22.250), como de la relación de consumo (y, por ello, encuadradas en el artículo 2 parte final de la Ley 24.240). Concordantemente, y con respecto a todos los roles precitados que los profesionales liberales desempeñan en los procesos constructivos, se entienden de aplicación los artículos 774 inciso a) (el inciso b de dicho dispositivo, solo es aplicable al proyecto), y 1768, todos del Código Civil y Comercial. En su virtud, y por aplicación de lo dispuesto en los arts. 2 y 1252 -2do párr. y parr. final-, del mismo cuerpo legal, se reputa éticamente reprochable, en los términos de los arts. 14 inc. 9), y 16 - proemio e incs. 2), 3) y 6)-, todos de la Ley 10.405, y concordantes de este Código, y las Resoluciones del Consejo Superior, prometer en su ejercicio la obtención de un resultado, o*

garantizar de cualquier modo al comitente y/o a terceros, el éxito de su labor, o el resultado de la actividad de los constructores o desarrolladores inmobiliarios, y asumir la situación de guardián jurídico." (Art. 3 numeral 15), C.E.)

- *"La actividad de los arquitectos dedicados a la construcción de edificios o al desarrollo inmobiliario, quienes se encuentran a cargo de la obra que les fuera encomendada, y encuadrados en el artículo 32 de la ley 22.250, considerados proveedores por los artículos 2-primer párrafo- y 40 de la ley 24.240, y obligados a proveer un resultado eficaz conforme a lo dispuesto por los artículos 774 inciso c), 1273, 1274 incisos a) y b), y 1758 del Código Civil y Comercial, se encuentra excluida de la regulación del ejercicio profesional de la Arquitectura abordado por la Ley 10.405. Por ende, y a diferencia de quienes ejercen profesión conforme a dicha ley y a este Código, tales actividades se encuentran sujetas a juzgamiento conforme a los procedimientos sancionatorios que tramitan ante los Tribunales de Faltas Municipales, Delegaciones del Ministerio de Trabajo, el IERIC, y otros entes u órganos administrativos similares, y exentas de la competencia del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires." (art. 3 numeral 16), C.E.).*

En realidad, hasta el Colegio de Ingenieros provincial está conteste con ello (Res. CIPBA 413/90). En efecto, de ella emana que uno de los encuadres fácticos analizados consiste en que ["La figura del constructor es asumida por una persona de existencia real sin incumbencia profesional] o [por una persona de existencia ideal, comúnmente denominada empresa sin capacidad legal para efectuar tarea profesional alguna]". Supuesto que "se encuentra encuadrado en la figura de "Representante Técnico" (Decreto 6964/65) en el que el constructor contrata a un profesional con incumbencia, para que preste la tarea profesional correspondiente".

No sé si ha quedado claro, pero (en tanto alguien se obligue a realizar obra por un precio, en lugar de salario), ese alguien es el constructor. Y si ese alguien no es Arquitecto o Ingeniero para representarse técnicamente a sí mismo (supuesto análogo al del Abogado que litiga en causa propia), a lo que la ley lo obliga, es a contar con la debida Representación Técnica (entre tantas, Ley de Río Negro 2176, art. 7; Ley de Santa Fe 10.653, art. 24; sucesivamente, Leyes de la pcia. de Bs. As. 4.048 (sancionada en 1929), y posteriormente, arts. 6tos de las Leyes 10.405, 10.411 y 10.416, entre tantas que podrían citarse. Lo que equivale a decir que, Constructor, en nuestro orden jurídico, y no importa qué establezcan las Ordenanzas municipales con inconstitucionalidad manifiesta (a todo evento, el poder de policía profesional es provincial, no municipal, cfme. Const. Nac., art. 121, y Ley 24.521, art. 42), es José "el albañil", Pedro "el electricista", etc., por imperio de lo dispuesto, antes, por los arts. 910, 1493/ 1494; 1627, 1632 y ccdtes. del C.Civ., y actualmente, por los arts. 2, 1251, 1253 y cddtes. del CCyCom –especialmente, por oposición a lo dispuesto por el art. 1768 del mismo cuerpo legal-. Y antes y ahora, por los arts. 14 y 28 de la Const. Nac. Pudiéndose agregar (para cualquier provincia, pero más, que nada, para la de Buenos Aires, dada su muy precisa legislación, la que ningún municipio puede transgredir), lo dispuesto por los arts. 1, 41, 42 in fine, 56, 57 y 194 de la carta local, en su juego armónico con los arts. 3 del Dcto. Ley 7647/70; el art. 3 de la Ord. Gral. 267/80, los arts. 240 a 242 del Dcto. Ley 7647/70; el art. 1 de la Ley 10.405, y los arts. 1, 2 inc. 3), 5 inc. 2) ap. b), 74 y 79 del Cód. Cont. Adm. Ley 12.008.

De lo contrario, para explotar un establecimiento farmacéutico habría que ser Farmacéutico uno mismo, en lugar de contratar el empresario a uno que le preste lo único de lo que carece: ciencia. Y, asimismo, habría que ser Ing. Agrónomo uno mismo para desempeñarse como contratista rural o explotar de cualquier manera un establecimiento agropecuario; Ingeniero Textil, para hacerlo con un taller de corte y confección, y, llevando las cosas a un extremo inimaginable, solo un abogado podría ser parte en un proceso judicial. No puede concebirse fácilmente algo tan insólito e irrazonable –menos aún, puede aprehenderse que se lo haya hecho durar décadas, y que los

Jueces, jamás tamicen tales disposiciones mediante el test de constitucionalidad que sería de esperar. Un criterio sin base jurídica alguna, que solo se ha extendido como la peor de las malezas, ante la ignorancia, la tolerancia de intereses subalternos (por ejemplo, cajas provinciales queriendo cobrarle aportes previsionales a alguien –y, para ello, necesitan a un profesional que firme como constructor aún sin serlo, principal finalidad de la actualmente abrogada Ley 6.075, municipios tratando vanamente de quitarse de encima la responsabilidad que estriba en su indelegable e irrenunciable poder de policía edilicio, y comitentes muy cómodos en no colaborar con nada en lo más mínimo, como la ley manda (arts. 2 y 1257 inc. b), CCyCom), a cambio de tener un virtual reasegurador para su propia culpabilidad, especialmente al contratar, y omitir dar intervención a todos los especialistas que no por nada se forman con fondos del erario (art. 75 inc. 19 párr. 3ro. Const. Nac.; arts. 42 y 43, Ley 24.521; Res. ME 1254/18; art. 247 1er párr. del Código Penal, y art. 2 del CCyCom), con un único norte: levantar su obra, al menor precio posible, sin que en nada importe la seguridad del resto de la comunidad. Con disposiciones tales como la del art. 1274 inc. a) del CCyCom (¿por qué requerirá la habitualidad, si la LDC 24.240 no lo hace?), o con el art. 1277 del mismo cuerpo legal, solo se logrará ir tras los siniestros no evitarlos. Porque un hecho es innegable: quien posee el poder fáctico para determinar el curso de un proceso constructivo es quien lo paga, circunstancia que no ha pasado desapercibida para autores de la talla de López Mesa, entre otros: tiene dicho el célebre autor lo siguiente: "A tan gráfica descripción sólo cabría agregar un dato no menor: el crecimiento exponencial de la matrícula de casi todas las profesiones tradicionales argentinas también se verifica en la Arquitectura, existiendo hoy decenas de miles de profesionales en esa rama; también son muchísimos los maestros mayores de obra, con habilitación para proyectar y construir obras, aunque con ciertas limitaciones en cuanto al tipo o complejidad de las que pueden encarar. Ello sumado a la difícil situación económica de nuestro país que hace que no se construyan propiedades en la cantidad y con la inversión cuantiosa que existía sólo hace unos años en un episódico boom inmobiliario…, provoca que la parte más fuerte de la relación del contrato de obra no siempre sea el profesional. Es más, de hecho, muchas veces no lo es. Éste tiene a su favor un mayor conocimiento de la técnica edilicia y de los avatares de la obra. Pero hasta allí llega la cuestión, dado que el mayor poderío económico suele estar en cabeza del comitente, lo que convence de la inconveniencia de sentar reglas pétreas a priori, respecto de quién es el débil de la relación. Como bien dice Gastaldi, lo mejor es atenerse a las circunstancias de cada caso concreto (30). Algunas normas del nuevo Código siguen la senda de proteger hasta el extremo al comitente (como ocurre con los arts. 1269, 1272 primera parte, 1273, 1274, 1276, 1277, CCyC; incluso a veces se lo protege en exceso, como ocurre arquetípicamente con el art. 1268 inc. b) CCyC, el que lo protege incluso de las consecuencias de actos suyos anteriores culposos o incluso lindantes con el dolo, como el suministro de materiales defectuosos o inadecuados para la obra." ("Responsabilidad de ingenieros, arquitectos y constructores por vicios de edificación", Diario La Ley del 4-4-16).

Es que, al final de la jornada, no pueden confundirse la actividad empresarial, con la representación –exclusivamente científica- de esa actividad (art. 1256 inc. a), CCyCom)

Incluso, habría que preguntarse, si así no fuere, cómo una sociedad comercial (cuyos órganos de conducción pueden ser integrados por cualquier persona, sin conocimiento alguno en materia de construcción), puede erigir la más gigantesca de las obras públicas o privadas, y cómo sería entonces razonable que no se le permitiera hacer exactamente lo mismo a una persona humana. Es que, tengo el honor de recordarlo, ninguna ley argentina (sancionada por el Congreso de la Nación, siendo el Constructor un comerciante, y en virtud de los arts. 31, 75 inc. 12) y 126 de la Const. Nac., dispone que aquellos órganos deban quedar a cargo de profesionales de la construcción. Lo cual vuelve a poner en funcionamiento los arts. 14 y 19 de la ley fundamental de nuestro orden jurídico.

Ni qué decir, cuando incluso el propietario de la obra, puede asumir él mismo el rol de constructor (en este caso, por el llamado sistema de administración o economía) Un sistema organizativo funcional donde el lucro perseguido no es la tradicional ganancia de un constructor, denominada beneficio, sino que está representado por el ahorro del que se apropia el dueño: o sea, la ganancia del comitente devenido en empresario constructor, estriba en evitar pagar a terceros constructores, ese beneficio, asumiendo él los riesgos, en lugar de trasladarlos). Designando, como se verá al tratar los arts. 4 y 9 del Tit. VIII del Dcto. 6964/65, no a un Director de Obra "simple" –por llamarlo de alguna manera- sino a uno retribuido por importantísimos suplementos, en razón de cumplir, simultáneamente, dos (2) roles de obra, en lugar de uno: a saber, desempeñarse como Director de Obra, y simultáneamente, como Representante Técnico. Único encuadre fáctico en que ello resulta posible sin incurrir en una violación ética colosal, por una sencilla razón: el profesional a cargo de tan especial rol, no está, en tal caso, representando intereses jurídicos contrapuestos (art. 3 numerales 8) y 10) del C.E. profesional).

En el mismo sentido al precitado, disponen tanto la Res. CACH 30/15, como el Código de Ética del Colegio de Arquitectos de Chubut (publicado en el B.O. de esa provincia Nº 13865 del miércoles 30 de Marzo de 2022, anexo). Y, respecto a los Constructores y Representantes Técnicos, en similar sentido lo hacen también la Resolución 27/12 del Colegio de Arquitectos de San Luis, y –no exenta de algunas cortapisas-, la Resolución del Colegio de Arquitectos de Santa Fe identificada como DSP Nº585/19.

***J)** ¿Qué sucede cuando un profesional no es contratado para representar técnicamente a un empresario en una obra determinada, sino en todas las obras cuya realización este, a su vez, contrate en un determinado período? Se trata del supuesto más frecuente en que se encubre, cometiendo fraude a la ley laboral, una relación de dependencia, bajo la cobertura de un contrato de obra o de servicios (arts. 14 y 21 de la ley de contrato de trabajo 20.744). Ver, además, comentario a los arts. 5 y 6 del título I del presente arancel.*

***K)** ¿Qué es la llamada "Dirección Técnica de Empresa? Dejando a salvo que en otras provincias llaman a así a la Dirección de Obra (lo cual causa confusiones enormes en doctrina y jurisprudencia), en jurisdicción bonaerense, y únicamente en materia de obras públicas regidas por la Ley local 6.021, una empresa constructora puede tener un representante técnico permanente, y también designar a otro para un determinado emprendimiento puntual, al primero se lo conoce usualmente con el nombre de "Director Técnico de Empresa", y suele exigirse su designación para la inscripción en los Registros pertinentes. Si el Director Técnico realmente existe –y no se trata de una mera formalidad para cumplir con una formalidad burocrática, sería de esperar de su parte, una suerte de coordinación y superintendencia sobre los representantes técnicos de obras puntuales.*

Rol respecto al cual el art. 4 de la Res. CAPBA 49/14 dispone lo siguiente: "Cuando una ley o reglamento aludan a la "Dirección Técnica de Empresa", se entenderá que ella suple la exigencia de la Representación Técnica exclusivamente en cuanto a los aspectos registrales. No obstante, si el profesional a cargo del rol de "Director Técnico de Empresa", además, estudiara la licitación, concurriera a presentar la oferta y/o realizara el plan de trabajos y/o condujera las obras encomendadas a su representada, será considerado como Representante Técnico, es decir, a cargo del desempeño de un rol de complejidad y responsabilidad muy superior. Sin perjuicio de ello, la Representación Técnica también puede ser contratada para obras determinadas o indeterminadas, y, por ende, como locación regida por el derecho civil o en relación de dependencia."

En puridad, "Directores Técnicos", en jurisdicción bonaerense solo hay en las obras públicas, ya que únicamente la Ley 6.021 y su reglamentación imponen su designación a los efectos de la inscripción de la empresa.

***L)** En el supuesto recién citado, la designación de múltiples Representantes Técnicos en diferentes sitios de obra (como se dijo, sin perjuicio de que la empresa posea un "Director Técnico" que suele ejercer superintendencia sobre ellos) no siempre figura en los expedientes administrativos municipales, y las más de las veces, incluso suele encubrirse fraudulentamente bajo la denominación de "jefe de obra" (lo cual importa infringir Leyes de orden público, y por qué no, también fraude a la ley, en violación al art. 12 del CCyCom).*

***M)** ¿Qué incompatibilidades posee el rol de Representante Técnico? Fundamentalmente, no se admite –y sería lógicamente inconcebible que lo fuera, involucrando cada rol la representación de intereses jurídicos contrapuestos-, que ese rol sea desempeñado simultáneamente con el de director de obras, constituyendo una falta a la ética profesional (cfme. Decreto de la PBA 39881/47 y Resolución del Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires s/n del 28/10/60 y su similar 41/15 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires; Código de Ética para la Arquitectura, Ingeniería y Agrimensura, sancionado por Decreto P.E.N. 1099/84; Res. Colegio de Arquitectos de Chubut 30/15; Código de Ética del Colegio de Arquitectos de Río Negro sancionado por Dcto. 267/00; Código de Ética del Colegio Público de Arquitectos de Formosa; Código de Ética del Colegio de Arqs. de Salta; Res. 27/12 del Colegio de Arquitectos de San Luis, Código de Ética del Consejo Profesional de Agrimensores, Arquitectos e Ingenieros de Chaco sancionado por Dcto. 2340/63, Ley de Misiones I n° 11, Ley de Santa Cruz 1737, Códigos de Ética para el ejercicio de la Arquitectura de Formosa, de Salta, y de Chubut, entre otros que lo establecen expresamente).*

Así lo ha decidido el Tribunal de Disciplina del CAPBA (CAUSA Nº: TD 439/07, sentencia del 29 de Mayo de 2009.

Todas estas reglas, nunca será suficiente reiterarlo, poseen extraordinaria relevancia con relación a lo dispuesto por los arts. 2 y 1252 –párrafo final- del CCyCom. Y, finalmente, han sido de recibo, tanto en la medular Res. CAPBA 41/15, como, fundamentalmente, en el Código de Ética Profesional (art. 3 numerales 10) y 11) de este último).

***N)** ¿Y qué otra incompatibilidad? No permite asumir simultáneamente –es decir, en el mismo proceso constructivo- la planificación y control de la implementación de las medidas de salud y seguridad en la construcción (cfme. art. 16 del anexo I, Dcto. PEN 911/96, y considerandos 5to y 6to de la Res. S.R.T. 1830/05).*

***O)** Cabe preguntarse qué sucede con las obras que se realizan en fábrica y no en el sitio de obra, como por ejemplo estructuras pretensadas de hormigón armado, o metálicas; placas de roca de yeso, conductores eléctricos, cañerías, carpintería metálica, de madera, ascensores, conductos para calefacción y/o refrigeración, etc. La solución es simple: también deben contar con la Representación Técnica obligatoria impuesta por el artículo 6 de la Ley 10.405 y ccdtes. de las Leyes 10.411 y 10.416, que puede ser la tarifada en este artículo, en el siguiente, o en ambos, según sean las circunstancias de cada caso. Ver comentario al art. 2 del presente Título V.*

***P)** En tal sentido, debe puntualizarse no solamente que este artículo del arancel así lo dispone, sino que las leyes reglamentarias de las profesiones de Arquitecto, Ingeniero y Técnico vigentes en la provincia de Buenos Aires no efectúan ningún distingo al respecto.*

Además, si alguna duda quedara respecto a la condición de empresarios de los fabricantes de tales productos, debe señalarse que la Ley de la Nación 22.250 –si bien se trata de un estatuto para los obreros de la construcción- los considera empresarios de la construcción, y, por ende, cabe tenerlos por agentes del proceso constructivo (art. 1, Ley cit.). Lo propio ocurre por aplicación del Dcto. P.E.N. 911/96, y asimismo, del artículo 2 de la Ley 24.240.

Aún puede agregarse que, encontrándose dentro de las incumbencias reglamentadas para la profesión de arquitecto por autoridad competente la de "Diseñar, proyectar y efectuar el control técnico de componentes y materiales destinados a la construcción de obras de arquitectura" (cfme. Res. MEJN. 133/87 y Res. ME 2284/98), y, finalmente, encontrándose incluida tal profesión en el marco del art. 43 de la Ley 24.521 mediante la sanción de la Res. MECyT 254/03, no cabe duda que el ejercicio de tales actos por quienes carezcan de los requisitos legales para hacerlo -no importa la idoneidad que pudieran acreditar-, constituye una contravención a las leyes locales, y por su conducto, delito, de reunirse todos sus elementos (art. 247 1er párr., 1era y 2da cláusulas, del Código Penal).

***Q)** Por ende, las razones que informan a la legislación que establece la obligatoriedad de contar con representación técnica subsisten en la hipótesis de las obras de fábrica.*

***R)** Los honorarios correspondientes a la tarea conocida como "estudio y preparación de propuestas en licitaciones", considerándola una encomienda parcial de las tareas que engloba el rol de representación técnica, ha sido históricamente establecido mediante resoluciones (para los arquitectos, actualmente rigen las Resoluciones CAPBA 17/10 y 49/14). En realidad, mucho mejor es acudir a la aplicación analógica del artículo siguiente del presente Título V.*

***S)** En algunas provincias (fundamentalmente, en la de Santa Fe -por lo cual la cuestión interesa más que nada en las localidades bonaerenses limítrofes con ella-) suele aludirse a la "conducción técnica". Trátase de un concepto muy complejo, sobre el que puede anticiparse que no ha de admitírselo en jurisdicción de la pcia. de Bs. As., toda vez que incluso se encuentra implícitamente derogado por el artículo 24 de la Ley 10.653 de la pcia. de Santa Fe, y porque, en esencia, importa prescindir del Director de Obra en el proceso constructivo, dejando al comitente inerme frente al constructor, ya que en tal supuesto, no tiene a quien inspeccione la obra para proteger sus intereses frente a los del constructor (art. 1269 CCyCom). Ver en el apéndice, Bertone. S, "LOS ARTÍCULOS 1053 Y 1269 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL, LA DIRECCIÓN DE LAS OBRAS, Y LA CONSAGRACIÓN LEGISLATIVA DE UN CAMBIO DE PARADIGMA", Diario La Ley del 30-12-16, año LXXX, n° 247; ídem, Micro Juris - MJ-DOC-10659-AR | MJD10659).*

Algo jurídicamente inadmisible, como correctamente lo ha dispuesto la Res. CAPBA 24/17.

Afortunadamente, no sin importantes inexactitudes, y tras una resistencia cerril, el Colegio de Arquitectos de la pcia. de Santa Fe, ha terminado por reconocerlo mediante Res. CAPSF DSP 585/19 cumpliendo así, finalmente, con lo dispuesto por el art. 24 de la Ley de esa pcia. 10.653 –reglamentario de la Arquitectura y el Urbanismo en esa jurisdicción-, y el Dcto. local 1732/08

Otro supuesto feroz es el de Córdoba, que mantiene en pie el rol de conductor técnico para determinadas obras, introducido mediante el manifiestamente inconstitucional decreto 2074-C-56, reglamentario del Dcto. Ley 1332-C-56 (este último, ratificado por varias Leyes en sentido formal). Y, a la usanza santafesina (como llevo dicho, dejada de lado hace mucho tiempo), introduciendo un rol no contemplado allí (léase en el Dcto. Ley 1332-C-56). Es decir, "ingresando por la ventana aquello que no pasó por la puerta", mediante el Dcto. 2074-C-56. Rol que, en pocas palabras, significa concebir un proceso constructivo sin Director de

Obra ni Representante Técnico, disminuyendo la seguridad en las obras, y pauperizando la remuneración de sus matriculados. Y, complementariamente, la Dirección de Obra, ni es "Dirección Técnica", ni, en determinados procesos constructivos, es optativa, al igual que tampoco lo es la Representación Técnica. Ver, al respecto, en el apéndice, la nota preliminar inserta previamente al ensayo titulado "EL MISTERIO DE LA CONDUCCIÓN TÉCNICA", (Bertone. S., La Ley (Litoral) 2010 (diciembre), 30 / 11/2010, pag. 1181.

***T)** Retomando lo inherente a la jurisdicción bonaerense, y sin perjuicio de la violación del constructor total o parcial de que se trate, a las disposiciones de orden público contenidas en los respectivos arts. 6tos de las Leyes locales 10.405, 10.411 y 10.416, varios efectos más impactarán sobre el proceso constructivo: entre ellas, la consecuente violación del constructor a lo dispuesto por los cuatro incisos del art. 1256 del CCyCom, y –desde el lado opuesto de la relación jurídica- la infracción del comitente en su vínculo bilateral con el Director de Obra (art. 1269 CCyCom), colocando a este último en una situación, a veces, imposible de resolver, ante la carencia del profesional legalmente capacitado para (representando al constructor contratado por el comitente común) comprender sus instrucciones, interpretar pliegos y planos, y por sobre todo, conducir él la realización de los trabajos en el sitio de obra (arts. 2, 1257 inc. b) y 1724, CCyCom).*

***U)** No por obvio puede dejarse de enfatizar lo siguiente: no hay Representación Técnica, sin constructor representado, por las mismas razones que no hay patrocinante letrado, sin parte patrocinada. En su virtud, es nulo de nulidad absoluta, por infringir el bloque de legalidad, todo aquel permiso municipal que, aunque contenga la designación del profesional representante, carezca de la designación del representado, salvo en las obras realizadas por el sistema de administración o economía, donde el constructor sea el dueño de la obra (arts. 6tos Leyes 10.405, 10.411 y 10.416, arts. 3 y 103 2do párr. Ord. Gral. 267/80; art. 240 de la L.O.M. Dcto. Ley 6769/58, y art. 1256 inc. a) del CCyCom).*

Ni qué decir, si faltan ambos, ya que no puede siquiera imaginarse, una obra sin constructor.

***V)** Existe un especialísimo supuesto, que ha sido tratado en el apartado G) del comentario al art. 3 del Título VIII, a donde se remite por razones de brevedad.*

REPRESENTANTES TÉCNICOS DE PROVEEDORES

Artículo 2°.- Los representantes técnicos de empresas proveedoras de equipos, máquinas y materiales de construcción o para la industria, percibirán los siguientes honorarios, que serán acumulativos:

Hasta $ 1.000.000 .....0,75 %
De $ 1.000.001 a $ 5.000.000 ..... 0,50 %
De $ 5.000.001 en adelante ..... 0,25 %

***A)** Como primera aproximación, cabe destacar que este artículo (que reconoce antecedentes en las legislaciones arancelarias y reglamentarias de la Arquitectura y la Ingeniería vigentes en Córdoba y en la ciudad de Buenos Aires, entre otras jurisdicciones que también la receptan) demuestra que la tarea de representación técnica no solamente se presta en el contexto de un proceso constructivo y en el sitio de obra, sino que, en rigor, hay actuación empresaria (y por ende, necesidad de contar con un representante técnico) aún sin obra alguna de tal tipo tenida en miras, por el solo hecho de fabricar materiales para construirlas.*

B) *¿Qué supuestos de actuación profesional regula este artículo? Nótese que no se alude a él en modo alguno a la realización de obras públicas o privadas, sino a la actuación de empresas "proveedoras". Siendo así, cabe plantear la siguiente cuestión: ¿cuándo se "provee"? Por ejemplo, en el contrato administrativo de suministro. ¿Y por qué resultaría necesario un representante técnico en tal supuesto? Evidentemente, porque se requiere contar con los conocimientos de alguien que sepa interpretar los pliegos, informar al empresario qué calidades y especificaciones tiene la cosa que se requiere suministrar, y realizar, además, otras actividades en el marco del procedimiento licitatorio.*

C) *¿Cuál será, en tal caso, el valor en juego? Por definición, un profesional liberal no es un empresario, ni puede quedar expuesto al alea de los negocios (art. 1768 párr. final CCyCom). En tal sentido, debe tenerse en claro que la oferta de contrato a riesgo la formula el empresario representado, no el profesional que sólo presta sus servicios para que ello ocurra. Y que tanto si la oferta de su representado es aceptada (es decir, si el empresario finalmente celebra el contrato) como si no lo fuera, igualmente el profesional tiene derecho a percibir sus honorarios. En tal supuesto, por analogía, regirá lo dispuesto en los arts. 1, 5 y 6 del Título VIII del arancel).*

D) *Cálculo de los honorarios:*

¿Sobre qué valor en juego deberán aplicarse las alícuotas que establece el artículo? A falta de estipulación contractual que establezca honorarios superiores, los criterios rectores para determinarlos han de surgir de tres dispositivos del arancel, aplicados analógicamente: el art. 24 inc. a) del Título I, y los artículos 1 inc. a) y 6 del Título VIII, todo ello, en juego armónico con lo dispuesto por los arts. 2, 1255, 1261, y –de corresponder- 1322 del CCyCom. Lógicamente, más la compensación de gastos (Res. CAPBA 81/24)

Así, y suponiendo que el profesional realice su trabajo (quedan de lado en este análisis las hipótesis en que el mismo no cumpla con sus obligaciones por su culpa o dolo, desista unilateralmente, etc.) las alícuotas deberán ser aplicadas sobre las siguientes bases y orden de prelación:

1. *Por ejemplo, si el contrato de suministro se celebra, sobre el monto total contratado, incluyendo impuestos (Res. CPIBA 2420/77 y Res. CAPBA 26/23)*
2. *Si la empresa formula la oferta de contrato y esta no es aceptada (porque el contrato no le es adjudicado) sobre el valor de la oferta más conveniente que se haya presentado;*
3. *Si el empresario se presenta, y ninguna de las ofertas resulta adjudicada (por ejemplo, por superarse el presupuesto oficial) las alícuotas se aplicarán sobre este último;*
4. *Si en tal supuesto, no hubiera presupuesto oficial, sobre la oferta menor;*
5. *Si el empresario representado por el profesional desiste de formular la oferta, o, presentada esta, la retira, los honorarios se calcularan sobre el precio de ella si hubiese llegado a determinarse; a falta de tal guarismo, sobre el de la oferta adjudicada, incluyendo impuestos, y, ante el desistimiento de todos los oferentes o la no adjudicación a ninguno, sobre el presupuesto oficial (art. 6 del Título VIII, analógicamente).*
6. *Si nada de ello fuese posible, los honorarios deberán estimarse aplicando lo dispuesto por los arts. 1 a 3, 1255 y 1261 del Código Civil y Comercial, y el art. 24 del Título I del presente arancel. Recordando que el riesgo empresario es factor ajeno al ejercicio profesional liberal (art. 1768 CCyCom.).*

E) *Se ha referenciado el comentario de este artículo al contrato de suministro en la obra pública, porque es aquel en que más frecuentemente se aplicará el dispositivo examinado, pero cabe aclarar que no es el único. Y aún conviene precisar que la actuación profesional puede darse en el marco de un contrato de derecho privado.*
En otras palabras, lejos está de quedar el dispositivo sub examen circunscripto a los contratos

de obra pública (arg. art. 6, Ley 10.405). De tal guisa, ejemplificativamente, y sea la obra pública o no, solo quien se encuentra en fábrica puede controlar la dosificación y la relación agua-cemento del llamado "hormigón elaborado". Otro tanto ocurre con elementos estructurales (vigas pretensadas de H° A° y/o reticuladas de hierro, etc.

***F)** Fundamentalmente, debe tenerse en claro que este artículo establece la remuneración debida, si únicamente el empresario representado se provee las cosas a las que en él se alude. Pero si además la empresa realiza la instalación de ellas en un determinado proceso constructivo, y el profesional continúa representando técnicamente a la empresa en tales operaciones, el honorario total resultará de sumar los devengados por la actuación conforme a este artículo 2, a los que surjan de la aplicación del art. 1 de este mismo Título V, más la pertinente compensación de gastos. En tal sentido, resulta ilustrativa la disposición contenida en el art. 57 del arancel para la Provincia de La Pampa sancionado por Ley 1.163 de dicho Estado miembro, donde se ha plasmado ese criterio. Otro tanto sucede en el arancel para la jurisdicción nacional (art. 86 del Decreto Ley 7887/55); en el de Santa Cruz (art. 96 de la ley 1738), y en el de San Luis (artículo 46 del Decreto 1519-H-59), entre otros.*

***G)** En cuanto a las relaciones de dependencia que pudiera encubrir la actuación profesional en los casos a que alude este dispositivo, se remite a lo expresado en el comentario al artículo anterior.*

TITULO VI

AGRIMENSURA

Se omite el tratamiento de este Título, por considerarse ajeno a la finalidad de esta obra, sin perjuicio de que se trate de profesionales especialistas cuya actuación, de corriente, es necesaria en la mayoría de los procesos constructivos, y cuya actuación como especialista corresponde afrontar al comitente con prescindencia de los servicios de Arquitectura contratados, en carácter de obligación de colaboración (cfme. arts. 4 y 11 del Título I del presente arancel, y art. 1257 inc. b) del CCyCom).

TITULO VII

INGENIERÍA AGRONÓMICA

Se omite el tratamiento de este Título, por considerarse ajeno a la finalidad de esta obra, con idéntica reserva a la realizada en el Título anterior, si correspondiere.

TITULO VIII

ARQUITECTURA E INGENIERIA

CAPÍTULO I

DEFINICIONES

GENERALIDADES

Artículo 1°.- Se entiende por:

a) Costo total de la obra: La suma de los valores correspondientes a la ejecución de todos los ítems que la integran. Ya sea su valor al presupuestarla o la sumatoria de las inversiones para el cálculo del honorario, comprende todos los gastos necesarios para realizarlo, incluyendo las instalaciones auxiliares, aparatos y dispositivos que integran la obra desde el punto de vista funcional, excluyendo el costo del terreno y el honorario mismo. Cuando el comitente provea total o parcialmente materiales o mano de obra, se computarán sus valores basados en los corrientes en plaza.

b) Porcentaje acumulativo: El costo total de la obra debe ser descompuesto en los valores máximos que encabeza la tabla de porcentajes y aplicarse a cada división de las cantidades el tanto por ciento correspondiente a su orden, constituyendo el honorario total la suma de los valores parciales así obtenidos según Tabla XVII.

c) Presupuesto global: El cálculo del posible valor de la obra, estimado según el volumen o superficie cubierta.

A) *El inciso a):*

Luce aquí uno de los pilares de la escala arancelaria. Reiterando el criterio adoptado por la totalidad de los aranceles sancionados por poderes públicos en todas las jurisdicciones del país, el arancel bonaerense establece que el costo de una obra (sobre el que se aplicarán las alícuotas para calcular los honorarios) está constituido por todos los "ìtems" necesarios para realizarla, con dos y solo dos exclusiones taxativas: el costo del terreno y los honorarios del profesional que realiza el proyecto y/o la dirección de la obra. El dispositivo se aplica analógicamente a otros Títulos del arancel (v.gr., Título V, representación técnica, y Título IX, obras de urbanismo).

Así, todos los impuestos, tasas y contribuciones (especialmente, los derechos de construcción y conexión); los honorarios de especialistas, y de cualquier otro profesional o técnico que no sea aquel cuyos honorarios se pretenden determinar, deben incluirse en el costo de obra.

Respecto al I.V.A., puede citarse el dictamen aclaratorio emanado del Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires, contenido en su Resolución 2420/77, donde el ente interpretara que ese impuesto integra el costo de obra-. Posición con la cual ha coincidido el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo de la jurisdicción nacional, basado en la Resolución de la Junta Central de los Colegios Profesionales de Arquitectura, Ingeniería y Agrimensura del 11/12/79 (documento C.P.A.U. A-108/1997). El C.P.A.U. ha agregado, en ese mismo documento, que también integran el costo de obra, a los efectos de la aplicación de la escala arancelaria, los derechos de construcción y conexión municipales, los derechos de conexión por los servicios de agua, cloacas, gas y similares, el "agua de construcción" y la "luz de obra". Además, en autos "Fryd, Sergio y otro c/ Inmobiliaria Delfín S.A." se ha recibido el criterio de que el I.V.A. integra el costo de obra a los efectos de la aplicación de las alícuotas de honorarios (Cam. Nac. Esp. Civ. y Com., Sala IV, 12/12/83, RED 19, 735, pag.13).

Recientemente, el CAPBA se ha pronunciado también al respecto, mediante su Res. 29/23.

Por lo demás, la Res. CAPBA 81/24, no deja –desde otro punto de vista- tampoco margen alguno para la duda (sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 11 Tit. I de la escala arancelaria, a donde se remite).

Cabe aclarar que, cuando se trate de evaluar el costo de un conjunto arquitectónico-urbanístico, como por ejemplo un complejo habitacional, un club de campo, o un barrio cerrado, ha de tenerse en cuenta que la obra en tales supuestos la constituye el conjunto (es decir, el complejo urbanístico íntegro), y no sus elementos repetitivos individualmente considerados. Así lo había dispuesto oportunamente la Res. CAPBA 13/87, y así surge de casi todos los aranceles del país. En efecto, dispone el art. 53 inciso 3) del Decreto ley 7887/55 rat. por Ley de la Nación 14.467, que "La repetición de elementos dentro de una obra (pabellones, alas, pisos o locales) no se considerará como obra repetida". En idéntico sentido dispone el art. 46 inciso a) de la Ley 1163 de La Pampa.

El Consejo Profesional de la Ingeniería de la Pcia. de Bs. As., cuya competencia reglada por ley 5.140 se extendía hasta 1986 (año de la entrada en vigencia de la Ley 10.405) al control del ejercicio profesional de la Arquitectura), en uso de la competencia reglada por el art. 21 del Título I del presente arancel, había resuelto, ante una consulta del BHN referida a si, en un complejo habitacional con cuatro (4) torres exactamente iguales, correspondía aplicar el criterio de obra repetida al que se alude en el art. 18 de este mismo Título VIII (disposición aplicable a los prototipos, el que no es el caso), que lo que se le había encomendado al profesional era el proyecto de 300 viviendas sobre un lote, y que la circunstancia ínsita en que este haya resuelto la problemática planteada distribuyéndola en cuatro (4) torres, era la consecuencia de una decisión de diseño suya, que no invalidaba que el objeto de la encomienda había sido el proyecto de implantación de 300 viviendas, y no, de cuatro torres (Res. CPIBA 1053/72). Ese mismo criterio sería ratificado con posterioridad, mediante la Res. CPIBA 1995/75.

El criterio ínsito en tratar como prototípico aquello que no lo es, conduce a resultados interpretativos absurdos: es que si la interpretación no fuera aquella que predico (la cual, como se ha visto, es de recibo no solo por todos los entes que sucesivamente interpretaron, en materia de Arquitectura y Urbanismo, el presente arancel, sino también, en el proyecto de arancel especial para ellas, enderezado a reemplazar la escala que aquí se analiza –ver, en el presente, el citado proyecto, aprobado por Resoluciones CAPBA 14/14 y 28/14, y debidamente actualizado tras la sanción del CCyCom), entonces las plantas tipo de un edificio en torre, o la mitad de la fachada de una vivienda simétricamente compuesta, deberían ser consideradas prototípicas. Lo cual no resiste el menor análisis, toda vez que la obra de Arquitectura constituye una unidad, no pudiéndosela descomponer ni desintegrar a los fines arancelarios.

En su virtud, si en un complejo habitacional se diseñan, digamos, tres (3) tipologías de vivienda, para resolver la implantación de 300 viviendas que constituyen un sistema mayor (a la sazón, un conjunto urbanístico –en la terminología del CCyCom, conjuntos inmobiliarios, arts. 2073 y ssgtes. de dicho cuerpo legal-), lo que corresponde liquidar en concepto de proyecto arquitectónico, dirección de obra, representación técnica, etc., aquello que constituirá el costo de obra a los fines arancelarios, son 300 viviendas –que fuera el objeto del contrato-. En modo alguno, tres (3) tipologías de ellas y sus respectivas repeticiones. Solo los prototipos admiten tal liquidación, y en el ejemplo, la unidad encomendada es un complejo arquitectónico - urbanístico, no tres prototipos para ser repetidos en serie e independientemente de su implantación concreta.

Lo recién expuesto es sin perjuicio de los honorarios y compensación de gastos correspondientes al proyecto urbanístico, que –incluso si ha sido realizado por el mismo profesional-, han de determinarse conforme al Título IX, y adicionarse a los determinados por aplicación del presente Título VIII, conforme a lo dispuesto en el art. 10 del Título I del arancel.

De tal suerte, tratándose de conjuntos urbanísticos, integrarán el costo de obra todos aquellos componentes que, aún ubicados en los espacios comunes, deban ser considerados "internos"

con relación al conjunto, y formen parte del mismo desde el punto de vista funcional (es decir, que haya sido necesario construirlos para que el conjunto funcione como tal). Así, deberán computarse los espacios parquizados, veredas, subestaciones de energía, plazas, instalaciones para la práctica del deporte, lagos artificiales, etc. Dicho de otro modo, y en general, todo cuanto integre el espacio común previsto en la ley de uso de suelo de la provincia de Buenos Aires Dcto. Ley 8912 y/o en los Dctos. 9404/77 y 27/98 del mismo Estado, así como en las disposiciones de los arts. 2073 a 2113 del CCyCom (cfme. art. 2 de dicho sistema normativo unificado).

Si el costo de obra no estuviese determinado contractualmente, y se controvirtiera el mismo, debe puntualizarse que los Jueces se encuentran facultados para establecerlo, aplicando lo dispuesto por los arts. 3 y 1255 del CCyCom. (y, en su caso, 1265 CCyCom). Lo cual, usualmente, harán con base en un dictamen pericial que contendrá un cómputo y presupuesto detallado.

Finalmente, respecto a este inciso, resulta de extraordinaria importancia interpretar adecuadamente la siguiente frase: ["Ya sea su valor al presupuestarla] o [la sumatoria de las inversiones para el cálculo del honorario]". Ello así, porque el dispositivo está previendo las posibles variaciones de costo que la obra experimente, ya sea durante el proceso constructivo, o entre el momento en que se la presupuesta, y su finalización. De tal suerte, este dispositivo debe relacionarse con otros de este mismo Título VIII (fundamentalmente, los arts. 6 y 14) donde se estatuye, en forma concordante, que si el costo de la obra se incrementa –ya sea por aumentos experimentados en la misma obra proyectada, o por modificaciones al proyecto necesarias, pedidas por el comitente, o consentidas por este, arg. arts. 262 a 264, CCyCom- los honorarios deben también incrementarse en forma proporcional. No se trata de una indexación o repotenciación, sino que el arancel establece obligaciones de valor (Ver Res. CAPBA 101/09 y el art. 13 de su similar 41/15, con relación al art. 772 del CCyCom, y también, la Res. CAPBA 73/21). Razón por la cual el porciento de honorarios debe ser el del costo de la obra determinado al momento en que ellos se perciben –y de serlo judicialmente, en sentencia definitiva, art. 772 CCyCom 1era cláusula- con prescindencia de a cuanto ascendiera ese porciento con relación a los presupuestos iniciales, es decir, conteniendo valores pretéritos.
Asimismo, el criterio resulta de recibo –en cuanto a los adicionales- en el art. 1265 CCyCom.

Todo lo cual, ha sido respaldado (al menos, en lo doctrinario) por el ente de la colegiación, mediante el proyecto de arancel aprobado y debidamente actualizado, que luce en el presente (arts. 1 y 26 incs. 7), 8) y 21) de la Ley 10.405, art. 3 Dcto. Ley 7647/70, y art. 475 del CPCBA)

***B)** El inciso c):*

Se alude en él a uno de los elementos que integran el anteproyecto, esto es, el presupuesto global.

La definición del arancel ha sido concebida con tal amplitud que se comprende en ella tanto el más enorme y complejo de los edificios como el diseño de un pequeño mobiliario. Es por esa razón que se alude a dos supuestos: que la estimación del costo (y se enfatiza "estimación", pues en esta etapa proyectual no cabe esperar una gran precisión al respecto, encontrándose la obra intelectual en fase embrionaria) puede ser válidamente realizada en unidades de volumen, y también por superficie cubierta.

El primero de los métodos será el preponderante en algunas obras de la categoría 10ma, por ejemplo, y el segundo, en obras de Arquitectura de la categoría 8va. Debiéndose aclarar que no se trata de enunciaciones taxativas: lo importante es que se estime el costo de obra de cualquier manera, resultando válido hacerlo mediante una operación mixta aplicando los dos métodos citados, e incluso aplicando cualquier otro método. Si lo fuera por superficie cubierta (el más frecuente)

será suficiente con multiplicar la cantidad de metros cuadrados del objeto edilicio por los valores estadísticos publicados por revistas u otros medios especializados, debidamente incrementados por los costos que esos modelos –por su naturaleza prototípica- usualmente excluyen (derechos municipales de construcción y conexión, veredas, desmalezamiento, IVA, etc.).

Más por la falta de tal presupuesto global, un anteproyecto no deja de serlo. Ver, al respecto, el comentario al siguiente artículo, y el inserto al pie de la Tabla XVIII, en el art. 8 de este mismo Título, y la Res. CAPBA 29/19.

ANTEPROYECTO

Artículo 2°.- Se entiende por anteproyecto el conjunto de plantas, cortes y elevaciones estudiados conforme con las normas y disposiciones vigentes o, en su caso, el conjunto de dibujos y demás elementos gráficos necesarios para dar una idea general de las obras en estudio. El anteproyecto debe acompañarse con una memoria descriptiva, escrita o gráfica, en un enfoque sintético, y un presupuesto global.

A) *La definición del anteproyecto que contiene este artículo alude a dos maneras diferentes de representar a esta fase proyectual. Es que la primera parte claramente está dirigida a aquellas obras que requieren aprobación municipal o de otros organismos gubernamentales (viviendas, naves industriales, edificios comerciales, etc.). Y la segunda, a objetos que no requieren tal intervención (por caso, una silla) y, por ende, no podrán confeccionarse "conforme con las normas y disposiciones vigentes".*

Sin perjuicio de ello, nunca será suficiente reiterar que la definición de anteproyecto, como todas las definiciones de los roles del proceso constructivo que contiene el arancel, debe ceder ante la que el Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As. ha plasmado primero en su Res. 41/15, y, finalmente, en el proemio del art. 3 del Código de Ética Profesional. Ello así, pues esta última, a diferencia de la escala arancelaria aquí comentada, es una norma deontológica, y, además, emanada de un ente especializado y creado para fiscalizar el ejercicio de la Arquitectura (conf. arts. 1 y 26 incs. 2, 5), 7) y 21) de la Ley 10.405), a diferencia del extinto Consejo Profesional de la Ingeniería creado por Ley 5.140), ente multimatricular que fuera quien redactó el proyecto de lo que sería el Decreto 6964/65, conforme surge de los considerandos del mismo. Tal concepción fue reforzada mediante la Res. CAPBA 29/19.

Pero hecha esa salvedad, en ambos supuestos la disposición señala que debe acompañar a los documentos gráficos una memoria descriptiva, que podrá ser escrita o gráfica, pero que se aclara que ha de tener "un enfoque sintético" (o sea que la misma consistirá en una breve descripción de aspectos generales, tales como podrían serlo los inherentes a la toma de partido adoptada en la implantación en el lote, el fundamento de la resolución propuesta en una o varias plantas, la tecnología constructiva propuesta con un elevado grado de generalidad –por ejemplo, sistema tradicional, o industrializado-, y los materiales más relevantes), y también un presupuesto global (debiéndose entender por tal que no está basado en cómputos métricos, sino solo, en valores unitarios, que incluso pueden emanar de modelos estadísticos publicados por medios especializados, es decir, "aproximadamente $.../m2"). No obstante tales requerimientos, debe entenderse que la falta de la memoria descriptiva y del presupuesto global no hacen desaparecer al anteproyecto como tal (C.N.Civ., Sala C, sentencia del 28/IX/65, L.L., T. 121, pag. 86). mientras obren otros elementos que permitan comprender con cierto rasgo de generalidad las características más salientes de la obra tenida en vista. Y, en cualquier supuesto, la suficiencia o

insuficiencia de los elementos para constituir o no un anteproyecto, y, en su caso, uno completo o incompleto, será una cuestión de hecho a evaluar en cada caso en particular.

Por lo demás, tratándose de objetos arquitectónico-edilicios, puede decirse a grandes trazos que el anteproyecto será correctamente representado (ejemplificando con una vivienda de complejidad media) si posee cuanto menos una planta, un corte y una vista, y tales documentos brindan la posibilidad de ser leídos a escala, más alguna acotación. Es decir, mediante documentos gráficos y escritos que permitan comprender las características generales de la obra, para que el comitente pueda evaluar si sigue adelante con el planteo propuesto (art. 1256 inc. b), CCyCom).

La escala alude claramente a documentos gráficos representados en lenguaje proyeccional Monge (es decir, planos), por lo cual debe entenderse que una maqueta podrá complementar al anteproyecto para ayudar a su comprensión, pero no sustituir a aquellos. En tal sentido se ha expedido el Consejo Profesional de la Ingeniería (Res. CPIBA. 2202/76). Además, el anteproyecto, en principio, y para tornar procedente el cobro de honorarios a su respecto, debe contar con la conformidad del comitente (la cual, como regla –y suponiendo que la encomienda se interrumpiera en esta fase proyectual- se acreditará mediante la firma de este estampada en los planos, o en cualquier otro documento que aluda al anteproyecto realizado, expresando, incluso tácitamente, dicha conformidad (arts. 284, 288, 1015, y ccdtes. del CCyCom).

Tal conformidad, no obstante lo antedicho, deberá presumirse por aplicación del principio de razonabilidad, si se cuenta con idéntica prueba respecto a una fase posterior de la obra intelectual, esto es, documentos de los descriptos en el art. 3 del presente Título del arancel. Es que no hay manera de prestar conformidad a un documento representativo de una fase proyectual posterior (como por ejemplo, la documentación del art. 3 inciso h) de este Título VIII), si no se hubiese estado conforme con la anterior, que constituye un antecedente sin la cual la fase posterior no pudo haber existido. Es decir, la conformidad del comitente respecto del anteproyecto, en tal caso, no puede sino considerarse implícita o, a lo sumo, tácita, pero no es razonable considerarla inexistente, de no acreditarse protesta oportuna (arts. 260 y 262 a 264, 1019 y 1067, todos del Código Civil y Comercial). Debiendo puntualizarse que ninguno de los actos jurídicos mencionados, está revestido de formalidad ni solemnidad alguna (arts. 284 1er párr. y 1015, CCyCom).

El ente de la colegiación ha definido tanto en la Res. CAPBA 41/15, como en el Código de Ética sancionado por Res. 50/20, no solo al anteproyecto arquitectónico, sino a una fase anterior de él, a la sazón los croquis preliminares, en los siguientes términos (que prevalecen sobre las "definiciones" de la escala arancelaria):

- *"Se entiende por Croquis Preliminares a la fase embrionaria del proyecto arquitectónico plasmada en los esquemas, diagramas, plantas, elevaciones o de volúmenes, o cualquier otro elemento gráfico que el profesional confecciona como preliminar interpretación del programa convenido con el comitente." (art. 3 numeral 2). C.E.)*

- *"Se entiende por Anteproyecto a la etapa del proyecto arquitectónico plasmada en el conjunto de plantas, cortes, elevaciones y/u otros elementos volumétricos bi o tridimensionales. En todos los supuestos, con el grado de definición necesaria para dar una idea general de la obra en estudio." (art. 3 numeral 3), C.E.)*

Pero más que ninguna otra aproximación al concepto, resulta relevante abordar la siguiente cuestión: jamás un anteproyecto arquitectónico, ni mucho menos un croquis preliminar, pueden resultar aptos (lo cual repercute en su contenido), para, con base en ellos, obtener un permiso de

obra, ni tampoco, definir el objeto del contrato en un fideicomiso inmobiliario: simplemente, no se sabría qué se está aprobando en el primer supuesto, ni contratando en el segundo. La obra intelectual que posibilita lo uno y lo otro, es el proyecto arquitectónico, ni más, ni menos. Y todo lo demás, no es, jurídicamente, "obra de Arquitectura", en los términos de los arts. 1251 y ssgtes. del CCyCom; el art. 1 de la Ley de la Nación 11.723, y ccdtes. de la Convención específica, dotada de jerarquía supra legal por Ley 25.140 (art. 2 CCyCom).

Lo cual lleva a la necesidad de abordar algunas entelequias sumamente imaginativas que pueden hallarse en otras jurisdicciones, las que parecen concepciones "Taylor made" a la medida de los desarrolladores inmobiliarios, y que motivaran al ente de la colegiación bonaerense a disponer en el sentido que plasma el art. 3 numeral 18) de su C.E sancionado por Res. CAPBA 50/20, en los siguientes términos:

- *"Resulta inaplicable, en jurisdicción del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, toda doctrina o concepción del ejercicio profesional, emanada de entes de la colegiación de otras jurisdicciones provinciales o de la ciudad de Buenos Aires, que contraríe lo dispuesto en el presente." (A no ser, claro, que sea el propio CAPBA quien las adopte, por acto expreso).*

Tales entelequias aludidas son, ejemplificativamente, los jurídicamente inexistentes "croquis preliminar avanzado" y "anteproyecto avanzado", y sus contenidos exorbitantes, irrazonables, e imposibles de satisfacer. A lo cual se suma otro tanto en materia de Proyecto Arquitectónico, incluso excediendo las incumbencias y alcances del título de Arquitecto. Y ya se verá qué ocurre en materia de Dirección de Obra y Representación Técnica. al comentar los arts. 4 y 9 del presente Título VIII, a lo cual corresponde adicionar aquello que se lleva dicho en el comentario a los arts. 1 y 2 del Tit. V de la escala.

Lo que nos conduce –al menos, en jurisdicción bonaerense- al párrafo final del art. 1252 del CCyCom, por imperio de lo dispuesto en el art. 2 del mismo Código unificado:

***B)** Resulta esencial destacar que la separación de anteproyecto y proyecto realizada en los arts. 2 y 3 del presente Título y, fundamentalmente, la enumeración de sus documentos integrantes que contiene el artículo 3, reconoce solo una base tarifaria, más no conceptual: en otras palabras, no solamente no debe conducir a pensar que el proyecto completo no incluye al anteproyecto (la propia escala arancelaria así lo establece en el detalle que obra en la tabla XVIII inserta en el art. 8 de este mismo Título VIII), sino que todavía más erróneo sería interpretar que lo uno es escindible de lo otro: el proyecto arquitectónico es una obra intelectual que tiene fases, comienza por los croquis preliminares, sigue con el anteproyecto, y se perfecciona al llegar al nivel de definición del proyecto. Pero es una única obra intelectual, no se trata de compartimientos estancos.*

Lejos de tratarse de una cuestión menor, ello es fundamental para entender que el orden natural y ordinario de las cosas, aquello que acostumbra suceder (art. 1727 CCyCom) es que quien concurre al estudio de un profesional de la Arquitectura, como regla, no tiene en mente encargarle únicamente el anteproyecto para concluir allí la relación contractual, sino encomendarle el proyecto (que constituye regularmente la unidad mínima de encomienda). Es decir que lo usual (arg. art. 1 CCyCom) es que quien tiene intenciones de erigir una obra, lo que persiga sea contar con un proyecto, en cuanto interesa al presente, arquitectónico, pues únicamente con tal obra intelectual puede obtenerse un permiso de construcción en sede municipal. Por esa razón, si el profesional acredita que ha realizado un anteproyecto arquitectónico con la conformidad de su comitente, y que la relación se ha interrumpido sin que se haya producido la evolución del mismo en proyecto, cabe inferir, como regla, que se está ante la interrupción de un contrato de

proyecto que se encontraba en curso de ejecución, y, aplicar lo dispuesto por los art. 24 inc. a) del Título I del arancel y 1261 del Código Civil y Comercial. Considerando al proyecto como trabajo encomendado, no meramente al anteproyecto.

Es que resulta un supuesto verdaderamente excepcional que únicamente se encomiende un anteproyecto, para procurar luego el mismo comitente la evolución en proyecto por un profesional diferente del primero. El solo imaginarlo resulta engorroso, y difícilmente concebible, a no ser que el primer profesional, por su especialización o celebridad, sea contratado para confeccionar únicamente el anteproyecto. Plataforma fáctica que, de darse, sólo haría acreedor al autor del anteproyecto de los honorarios y compensación de gastos correspondientes a dicha fase (o sea el 20% del total del 100 % que corresponde a la sumatoria de los honorarios que corresponderían al proyectista y director de obra), más el adicional que establece el art. 10 de este mismo Título VIII por el no encargo del proyecto, totalizando, así, un 30% de ese 100%. Tan infrecuente y raro es el supuesto, que se entiende que su prueba debería ser muy sólida, debiéndose interpretar, en caso contrario, que ello no fue así.

Por lo demás, otra interpretación posible sería la siguiente: el Legislador ha buscado desalentar las bifurcaciones, tornándolas más onerosas, porque en la labor de un Arquitecto, están en juego los bienes jurídicos tutelados por el art. 43 1er párr. de la Ley 24.521, razón por la cual, el título fue incluido en el selecto marco al que alude el último párrafo de ese mismo dispositivo, mediante Res. ME 254/03. De tal suerte que minorar el margen de error humano, en el ejercicio de semejante profesión, no es una cuestión menor (art. 2 CCyCom)

Otros fundamentos apuntalan tal conclusión: por un lado, la bifurcación aludida resulta técnicamente inconveniente, pues siempre quedarán en la mente del profesional que realizó el anteproyecto detalles que no plasmó en los documentos representativos de él, los que difícilmente podrá aprehender quien no es su autor; y, por otro, tal partición del encargo de las distintas fases de un mismo proyecto, entre distintos profesionales, representa para el comitente un recargo del 10% de los honorarios no del proyecto, sino de la sumatoria de los que hubiesen correspondido a este y a la dirección de obra, o sea, de la totalidad de la encomienda por el desempeño de ambos roles del proceso constructivo (esto es, un recargo cuantitativamente nada despreciable). Frente a esto, ¿por qué creer que si se encargó un anteproyecto y se le prestó conformidad, un comitente promedio, racional y prudente dejaría en manos de otro profesional la depuración de la idea nacida en la mente del primero, aumentando el riesgo de que ella sea desvirtuada por quien no la gestó, y, además, obligándose a pagar una cantidad mayor de honorarios? El encuadre fáctico descripto resulta palmariamente inverosímil e irrazonable.

Quizá sea por esas razones que manifiesta y notoriamente esto no sucede en la práctica, y por ello, acreditada la encomienda de un anteproyecto y la conformidad del comitente con su contenido, en caso de interrumpirse la relación contractual por desistimiento unilateral de este último o por otras causas a él imputables, y salvo pacto expreso en contrario, aquello que corresponde remunerar es el honorario por el proyecto de la obra de que se trate, teniendo por acreditada la prueba del principio de ejecución de este último contrato. Y el supuesto de excepción (es decir, aquel en que quepa considerar como retribución total a los honorarios por anteproyecto más el suplemento por no encargarse el proyecto, dispuesto por el art. 10 de este Título VIII) debe ser interpretado restrictivamente, y contar con una prueba sólida de que la voluntad de las partes fue concluir allí la relación contractual.

Por lo demás, nunca será suficiente reiterarlo: no hay error metodológico más grande, que el que reside en establecer reglas deontológicas en un arancel, cuyo objeto no es ese. Motivo por el cual, vuelve a ser de aplicación, y a prevalecer, entonces –en materia de definiciones- la Res. CAPBA 41/15, y por sobre todo, el Código de Ética Profesional, que en lo pertinente, dispone lo siguiente:

- *"Se entiende por Anteproyecto a la etapa del proyecto arquitectónico plasmada en el conjunto de plantas, cortes, elevaciones y/u otros elementos volumétricos bi o tridimensionales. En todos los supuestos, con el grado de definición necesaria para dar una idea general de la obra en estudio" (art. 3 numeral 2) del C.E.)*

El anteproyecto, por lo demás, incluye una fase previa que lo integra tanto como ambas se fusionan con el proyecto. Una fase arancelariamente –y solo arancelariamente-, concebida como una subdivisión de una unidad inescindible llamada indistintamente obra intelectual de Arquitectura, o Proyecto Arquitectónico). Una fase anterior al anteproyecto, denominada croquis preliminar. La que no ha sido tarifada en la escala bonaerense, a diferencia de lo que ocurre en la casi totalidad de los aranceles del país (por ejemplo, arts. 44 y 51 del Dcto. Ley 7887/55, rat. por Ley de la Nación 14.467).

No obstante, tanto la Res. la Res. CAPBA 41/15, como el Código de Ética Profesional (Resoluciones CAPBA 50/20 y 102/21), definen a los croquis preliminares de la siguiente manera:

- *"Se entiende por Croquis Preliminares a la fase embrionaria del proyecto arquitectónico plasmada en los esquemas, diagramas, plantas, elevaciones o de volúmenes, o cualquier otro elemento gráfico que el profesional confecciona como preliminar interpretación del programa convenido con el comitente".*

De tal suerte, podría sobrevenir la consecuente encomienda de ellos, y la necesidad de establecer honorarios y compensación de gastos a su respecto (art. 1255 CCyCom). En tarea, las posibles soluciones que lucen viables son dos: la primera de ellas, acudir analógicamente a las disposiciones precitadas del Dcto Ley 7887/55, vigente en la CABA. Mientras la segunda –que es la que se propicia desde aquí- consiste en echar mano del arancel proyectado por el CAPBA en uso de su competencia reglada, la que, si bien no ha recibido aún sanción legislativa:

- *Emana del órgano competente para proyectarlo (arts. 26 inc. 20) y 44 inc. 18), Ley 10.405, y Resoluciones CAPBA 14/14 y 28/14), debidamente actualizado por sus Comisión de Ejercicio Profesional. Tanto, que ya ha sido publicado en la 2da edición de esta obra (año 2019).*

- *La circunstancia ínsita en que el que el ente de la colegiación no pueda vencer a ciertos grupos de presión por todos conocidos, a la hora de gestionar su sanción legislativa, no le quita a la propuesta en sí la trascendencia ínsita en emanar de un ente especializado en Arquitectura y Urbanismo –lo que no puede decirse del arancel capitalino-, con personería de derecho público y competencia constitucionalmente garantizada para así actuar (arts. 2 y 146 inc. a), CCyCom; art. 25 Ley 10.405, art. 3 Dcto. Ley 7647/70, y arts. 41, 56 y 57, Const. Prov.). Y, de tal guisa, facultado legalmente para "Realizar el contralor de la actividad profesional en cualquiera de sus modalidades."; "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."; "Asesorar al Poder Judicial acerca de la regulación de los honorarios profesionales, por la actuación de arquitectos en peritajes judiciales o extrajudiciales."; "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.", y "Realizar toda otra actividad relacionada con la profesión." (art. 26 incs. 2), 7), 8), 21) y 22), Ley 10.405).*

- *A lo que se debe sumar, que en su carácter de intérprete del arancel para los Arquitectos (arts. 1, 3, 16 inc. 4), 26 -incs. 2), 7), 8), 21), y 22)-, 44 -inc. 4) y 25)-, y 77 a 80, Ley 10.405, resulta, también, de aplicación lo dispuesto por el art. 21 del Tit. I de la misma escala*

arancelaria, que precisamente dispone que "…aclarará cualquier duda en la aplicación del presente arancel, dictaminará al respecto y fijará el importe de los honorarios en los casos especiales no previstos en él."

- *En su virtud, siendo además el ente de la colegiación bonaerense, el destinatario natural de la pericia de altísima especialización a la que alude el art. 475 del CPC, su opinión institucional no puede ser desdeñada sin más, a menos que un Juez fundamente por qué se apartaría de sus conclusiones (art. 3 CCyCom, y art. 34 inc. 4) del CPCBA).*

Con ese piso de marcha, se puntualiza que el nuevo y específico arancel proyectado por el Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As. (cuyo texto luce glosado en otra parcela del presente), tarifa en su art. 27 a los croquis preliminares de Arquitectura, con un 0,25% del costo total de la obra (es decir, habría que aplicar esa alícuota, a la determinación de dicho costo de obra real, determinado como lo estatuyen los arts. 1 inc. a) y 6 inc. a) del presente Título VIII, para cuantificar el honorario, por imperio de lo dispuesto en el art. 772 1era cláusula del CCyCom).

Por lo demás, la cuestión dista de ser baladí. Para comprender la importancia de un croquis preliminar en el proceso de prefiguración arquitectónica, basta ver el realizado por el Arq. Erich Mendelsohn para la Torre Observatorio de Einstein, en Postdam, Alemania, y se podrá aprehender (mediante el mero contraste) cómo la idea creadora ya está viva en el croquis preliminar.

PROYECTO COMPLETO

Artículo 3°.- Se entiende por proyecto completo el conjunto de elementos gráficos y escritos que definan con precisión el carácter y finalidad de la obra y que permita solicitar la aprobación de las autoridades respectivas, licitar, cotizar y adjudicar, dirigir y ejecutar la obra, e involucra:

a) Planos generales: Comprenden la serie de plantas, cortes y vistas y, en su caso, ubicación de instalaciones, máquinas, conductores, plantaciones y demás accesorios en las escalas usuales estudiadas conforme con las disposiciones vigentes y son los básicos para la ejecución de los proyectos de estructuras e instalaciones.

b) Planos complementarios: Comprenden toda suerte de planos de conjunto y de detalle de las estructuras, instalaciones y demás elementos constructivos, incluso las respectivas planillas complementarias.

c) Pliego de condiciones: Es el documento que contiene y determina las cláusulas y condiciones que regirán los diversos trabajos y que deberán observar los contratistas en el curso de la obra.

d) Memoria descriptiva: Es el conjunto de informaciones técnicas documentadas, con un enfoque amplio de la obra a ejecutar.

e) Cómputo métrico: Es el conjunto de cálculos efectuados sobre la base de los planos generales y complementarios y que determinan cuantitativamente cada uno de los items que integran la obra.

f) Presupuesto detallado: Es el cálculo anticipado del costo de la obra en base al cómputo métrico.

g) Estudio de propuestas: Es la revisión y verificación de las propuestas presentadas por los oferentes para la ejecución de la obra, así como las explicaciones gráficas, escritas o verbales que el profesional deberá suministrar al comitente para facilitar la adjudicación de dichas propuestas.

h) Documentación para actuaciones oficiales: Son los planos, planillas y demás elementos para que el comitente pueda realizar las gestiones necesarias, a los efectos de la aprobación ante repartición correspondiente y/o gestionar créditos.

A) *Probablemente se advierta aquí con mayor claridad aquello que se ha venido anticipando, respecto a cómo el Legislador ha plasmado definiciones tan amplias que permiten oficiar de continente tanto de la más monumental, como de la más pequeña de las obras. Lo cual debe reputarse (además de impropio de un arancel, cuya función no es establecer reglas deontológicas) manifiestamente desacertado. Pero lo peor es que no se concibe lógica y razonablemente una definición objetiva de "proyecto completo", resultando manifiesto que el contenido exigido por este artículo puede ser apto para una obra de gigantesca envergadura (como., v.gr. un estadio deportivo, una estación terminal de ómnibus, o un gigantesco mall), pero raramente lo sería, para una modesta vivienda de 200 m2 de superficie cubierta, sobre P.B. Lo cual conduce a un nivel de irracionalidad que no puede soslayarse. Eso, precisamente, ha entendido el CAPBA al sancionar su Res. 41/15, en uso de su competencia reglada por el art. 21 del Título I del presente arancel ratificado por Ley 10.405, art. 79, en su juego armónico con lo dispuesto por la Ley cit. en sus arts. 26 incs. 2), 5), 7), 8), y 20) a 22), 43 y 44 incs. 4) y 25).*

Asimismo, téngase por reproducida aquí la medular cuestión desgranada en el acápite B) del comentario al artículo anterior, donde se aludiera a determinadas entelequias que fulguran por otros lares, con las cuales el ente de la colegiación que ha de custodiar cómo se ejercen la Arquitectura y el Urbanismo en Jurisdicción bonaerense (arts. 1 y 26 inc. 2), Ley 10.405, y arts. 1 y 41, Const. Prov.), en la que, además, es un ente especializado con personería de derecho público, y con la capacidad jurídica para sancionar per sé un Código de Ética, juzgarla, proyectar de arancel especial para la profesión, y gestionar su aprobación por los poderes públicos, estar en juicio en defensa de sus matriculados y de la profesión si correspondiere, y, en fin, no requerir el permiso de nadie para hacerlo (nada de lo cual ocurre en el contexto del Dcto. Ley nacional 6070/58, ver sus arts. 1, 16 –incisos 2), 5), 6) y 11)-, y 20 –todos sus incisos-, 21, 29, 31, 36 y 38), pretende que los bienes jurídicos que le ha sido dado custodiar por el Legislador y el constituyente, no se infecten. De allí, la disposición contenida en el art. 3 numeral 18) de su Código de Ética, transcripta supra.

Lo mismo ocurre con frecuencia en el resto del país, especialmente, en Chubut (Ley X n° 53, arts. 1 y 23, y art. 3 numeral 18 de su Código de Ética); en Río Negro, Ley 2.176, arts. 1 y 22, y proemio de su Código de Ética sancionado por Dcto. 267/00, etc.).

Pero por sobre todo, aquello que refulge respecto a la puntual cuestión sub examen, es lo dispuesto en la materia por la Res. CAPBA 29/19, y ni qué decir, acerca de los fundamentos y definiciones contenidas en el art. 3 del Código de Ética para el Ejercicio Profesional de la Arquitectura y el Urbanismo en jurisdicción bonaerense (Resoluciones CAPBA 50/20 y 102/21), que en lo pertinente, se transcriben:

- *"DEFINICIONES DE LAS PRINCIPALES TAREAS QUE CONSTITUYEN EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA. A los efectos de la deontología de la profesión de arquitecto, regulada por la Ley 10.405, este Código y las Resoluciones del Consejo Superior, y su consecuente control en el contexto del marco ético que ha de guardarse en su ejercicio, se definen las siguientes*

funciones y roles, cuya característica esencial es su ajenidad a los roles de empresario constructor y/o desarrollador inmobiliario. Dichas definiciones, por provenir de un ente especializado en Arquitectura (arts. 1 y 26 incs. 7) y 22) de la Ley 10.405) prevalecen para los arquitectos, en caso de oposición, sobre las contenidas en la escala arancelaria vigente (Dcto. 6964/65) sancionada a instancias del ente multimatricular creado por Ley 5.140, conforme a la competencia que antiguamente le otorgara el art. 7 inc. f) de esa ley abrogada. Consecuentemente, el Decreto 6964/65 se entiende plenamente válido en tanto arancel, más en lo inherente a sus concepciones en materia de contenido y prestaciones a cargo de los roles, funciones y tareas profesionales en general, inherentes al ejercicio profesional de la Arquitectura y el Urbanismo, ceden frente a lo dispuesto en el presente Código (arts. 79 y 80 de la Ley 10.405)…

- *Se entiende por Proyecto Arquitectónico a la obra intelectual plasmada en el conjunto de elementos gráficos y/o escritos que, en cantidad y definición adecuados a la naturaleza, envergadura y demás circunstancias de cada obra en particular, a criterio del proyectista y del municipio u otros entes u órganos competentes si su contenido estuviese reglado y requiriese aprobación, y sin perjuicio de los proyectos a cargo de profesionales de otras especialidades, resulte suficiente para que el dueño de la obra tramite él mismo ante las autoridades competentes los permisos necesarios, gestione financiamiento, haga cotizar la obra, y pueda erigirla bajo la inspección a cargo de un Director de Obra, la conducción a cargo de uno o varios Representantes Técnicos, y la ejecución a cargo de uno o varios Constructores, distintos o no del dueño.*

- *El proyecto arquitectónico puede estar referido a una obra de Arquitectura completa, o a cualquiera de sus partes constitutivas individualmente consideradas, en cuanto sean de incumbencia del título de Arquitecto. El Proyecto Arquitectónico no deja de ser tal cuando se refiera a obras muebles u otros objetos singulares, su entorno, etc.; requieran o no de presentación alguna para su aprobación." (Art. 3 –proemio, y numerales 4) y 5)- del Código de Ética)*

Así, de un simple examen de lo dispuesto en este artículo, fácilmente se concluye en que resulta inimaginable (salvo que se considere tal a un precario análisis y una opinión informal sobre dos o tres presupuestos para algún rubro importante de obra, como la albañilería) que vaya a realizarse una virtual licitación privada donde se produzca lo descripto en el inciso g) de este artículo, y ni qué decir acerca de la realización no ya de planos de instalaciones y estructuras, sino de planos de detalle de esas instalaciones y estructuras (inciso b), en una pequeña obra, digamos una vivienda de 120 m2 de superficie cubierta.

Es que –nunca será suficiente reiterarlo- esta definición de proyecto (y también la que contiene el artículo 2, referido al anteproyecto), y sin perjuicio de ser impropio de un arancel contener definiciones deontológicas, para colmo de males, están referidos no sólo a las obras de Arquitectura, sino también a las de Ingeniería, pudiéndose señalar como ejemplo de estas últimas un objeto edilicio de la magnitud de una represa. De allí la enormidad de los requisitos, y, las más de las veces, su falta de necesidad, y aún su impracticabilidad, en obras de envergadura menor, como podrían ser viviendas, naves industriales, o comercios de pequeño y hasta mediano porte.

Pero no solo eso: frecuentemente, no se ha tenido en cuenta que, en una escala arancelaria para la Arquitectura y la Ingeniería, se encuentran comprendidas tanto las obras públicas (o sea, el reino de la forma jurídica, en el sentido en que Vélez la definió en el art. 973 de su Código), cuya producción, en nuestro ordenamiento, es regulada por leyes locales, como las obras regidas por el Derecho privado, donde rige el principio exactamente inverso: la regla es la ausencia de forma jurídica preestablecida (arts. 914 a 920, 974, 1020, 1182, 1493, 1494, 1623, 1627 y 1632 del C.Civ., y arts. 260, 262 a 264, 284 1er párr. y 1015, todos del CCyCom). Y, en estas últimas, tanto

los actos jurídicos –como, v.gr., los del inc. g) de este art. 3 del Tit. VIII-, pueden hasta ser orales, salvo cuando excepcionalmente se requiera la forma escrita no como requisito de validez, sino meramente probatorio (art. 1633 bis del C.Civ., y art. 1264 del CCyCom).

Más precisamente, en una obra regida por el derecho privado, no existen las actas de esto y de lo otro, los libros de órdenes de servicio y de pedidos de empresa, los certificados de obra, ni el distingo entre una recepción provisional y una definitiva, si no se las crea mediante un contrato (art. 284 2do párr. CCyCom).

Aún más: nótese que la nueva codificación es, incluso, más flexible que la anterior, en materia de prueba de los actos jurídicos no formales (v.gr., no hay un equivalente al art. 1193 del Código Velezano), sino todo lo contrario (arts. 971, 1067, 1019 y ccdtes. del CCyCom). Ejemplificativamente, no podría admitirse razonablemente (a los efectos de la forma probatoria a veces, y solo a veces –no en el supuesto del párr. final-, exige el art. 1264 CCyCom, y sus consecuencias descriptas en el mismo dispositivo, y también, en el art. 1265 del mismo cuerpo legal), que un comitente que resida en la misma localidad, o en una muy cercana, del sitio de obra; quien, a no olvidarlo, por hipótesis firmó aunque sea una parte significativa de los planos (causando los efectos jurídicos dispuestos por el art. 288 CCyCom), predicara válidamente que no vio modificar la obra –y por ende, el proyecto-, aumentando la superficie cubierta de una vivienda a la que se ha adosado un baño y un dormitorio extra, porque el curso natural y ordinario de las cosas es que los comitentes la visiten con cierta regularidad mientras se la construye (art. 1727 CCyCom), y ello, no pudo pasar desapercibido, en términos de razonabilidad (arts. 262 a 264, y 1067, CCyCom). Ni qué decir, si el comitente la pagó los adicionales sin protesta alguna, o si suscribió un plano conforme a obra, o de cualquier otro modo, se acredita que tomó conocimiento de ello, y no lo protestó en tiempo hábil. Por eso, el art. 14 de la escala arancelaria bonaerense, con buen tieno, alude a las modificaciones "pedidas o consentidas". Distinto podría ser respecto a que se requirió una estructura resistente más costosa, o en fin, cuestiones menos aprehensibles.

Desde otro punto de vista, y dado que muchos organismos de gobierno no exigen el registro de la mayoría de la documentación a la que aluden los arts. 2 y 3 de este Título VIII, aún realizada por el profesional la totalidad de estos documentos gráficos y escritos (lo cual, nunca será suficiente reiterarlo, no es necesario en todas las obras –ver Res. CAPBA 29/19, y la verdadera definición de proyecto ARQUITECTÓNICO, que es la contenida en la Res. CAPBA 41/15 y en el art. 3 del Código de Ética Profesional), y no de obra "DE ARQUITECTURA", que es cuestión bien distinta) [*], la misma suele deteriorarse y/o extraviarse a lo largo del proceso constructivo. Recuérdese que no pocos reglamentos de policía edilicia, generalmente los Códigos de Edificación, imponen que los documentos proyectuales deben permanecer en el sitio de obra y encontrarse a disposición de los Inspectores.

[*]. Nótese que no es lo mismo: a todo evento, un Ingeniero Civil puede encararse de lo segundo, pero no, de lo primero, toda vez que con una instrucción veintiséis (26) veces menor a la de un Arquitecto en materia de Diseño Arquitectónico (el plan de estudios de Ing. Civil UBA 2009 act. 2016, posee solo una (1) sola asignatura en el plan de estudios de esa carrera, sobre "Arquitectura y Urbanismo", 96 hs. de carga horaria total). Lo cual contrasta severamente al compararla con el plan de estudios mínimo (y enfatizo mínimo, las grandes Universidades superan las 4.000 hs. cátedra, por ejemplo, UNC, plan 2007 de la carrera de Arquitectura), de 3500 hs., destinado a aprender solo Arquitectura que se asignó a la carrera en la versión original de la Res. MEC y T de la Nación 498/06, Anexo I (Ver. También, art. 42 párr. final y art. 43, Ley 24.521. Mientras, a su turno, un M.M.O. es un graduado proveniente del nivel secundario en la materia –ver Res. Consejo Federal de Educación 15/07, Anexo II, homologada por Res. INET 842/11- y también, se le permite realizar obras de gran porte, del tipo que me ocupan.

La combinación de todo ello causa que, al momento de intentar percibir sus honorarios, los únicos documentos firmados por el comitente con los que el profesional cuenta son los del inciso h) obrantes en sede municipal, ya sea porque a los otros los confeccionó total o parcialmente pero no los hizo suscribir, o los entregó a los contratistas, o se extraviaron y/o deterioraron, etc. Y ni qué decir acerca de la situación planteada por la irrupción de los modernos programas de diseño asistido por computadora y de comunicación, que permiten realizar planos y redactar especificaciones en forma digital y enviarlos por correo electrónico u otros medios que permiten transmitir documentación digitalizada, a comitentes y contratistas, de lo que usualmente no queda rastro alguno si lo que se busca es un documento firmado. Por lo cual, la razonabilidad ha de imperar (arg. art. 3 CCyCom). ¿Pudo la obra de que se trate, ser realizada sin ellos? Esa es la cuestión sobre la cual se debe reflexionar, incluso a título presuncional (art. 163 inc. 5) del CPCBA).

Todos los factores antedichos se repotencian negativamente en virtud de la frase contenida al fin de la tabla XVIII inserta en el artículo 8 de este mismo Título, que por su importancia se transcribe: "Cuando de acuerdo con la categoría y naturaleza de la obra no sea necesario ejecutar alguna de las labores discriminadas en los ítems a) a f), serán ellas deducidas en el cálculo del honorario completo". Lo cual, literalmente aplicado, conduciría a reducciones drásticas en los honorarios de todo profesional que no proyecte una obra de la magnitud de, v.gr., un mall, una estación aeroportuaria, o un estadio deportivo. Lo cual es manifiestamente irrazonable, y colisiona con el principio rector consistente en que los honorarios y compensación de gastos deben guardar relación con el costo total de las obras (art. 1 inc. a) y 6 inc. a) de este mismo Título VIII), pues en una obra de menor envergadura que las listadas ejemplificativamente, su proyectista percibirá menos, porque la realización de estas, cuesta menos (es decir, que la minoración ya se produjo por esa vía). Ahora, si porque por ser más pequeña, la cantidad de documentación necesaria para realizarla es menor, ello en modo alguno puede disminuir el mérito y el talento puestos por el profesional al servicio del comitente, porque se caería en una doble minoración, que indudablemente no es lo querido por el Legislador, siendo esa, precisamente, la opinión del ente de la colegiación plasmada en su Res. 29/19.

En otras palabras, en unos pocos documentos gráficos o escritos se puede plasmar el proyecto arquitectónico de una obra excelsa, y varios kilogramos de pliegos y planos de la misma no lograrían cambiar, si ese fuera el caso, la circunstancia ínsita en que su proyecto fuera deficiente. El croquis preliminar de la Torre Observatorio de Einstein en Postdam, muestra cabal del genio de Mendelsohn, ha demostrado, ni bien se comparan sus trazos con la obra que se generó a partir suyo, ser más que el más "completo" de los proyectos conforme lo define, con error manifiesto, la disposición arancelaria aquí analizada.

Tanto es el desacierto de la norma jurídica recién transcripta, que el resto de la legislación argentina en materia de arancelamiento de honorarios de ingenieros y arquitectos, ha dispuesto exactamente lo contrario. Así, el art. 51 inc.2) del Decreto Ley 7887/55 ratificado por Ley de la Nación 14.467, estatuye que "los honorarios por proyecto y dirección no sufrirán modificaciones, aun cuando no fuera necesario ejecutar alguna de las tareas parciales de las etapas enumeradas en la definición de servicios". En el mismo sentido disponen el art. 79 inc. 2) del arancel de Córdoba (Dcto. Ley 1332-C-56); el art. 50 inc. A) del arancel de Santa Fe (Dcto. 4156/52), el art. 56 del arancel de Neuquén (Dcto. Ley 1004/77), el art. 73 inc. 2) del arancel de Corrientes (Dcto. 1734/70), etc.

Aún puede agregarse que el arancel de Salta, sancionado por Ley 4.505 de esa provincia, ha sido evidentemente tributario del modelo bonaerense, no obstante lo cual, llamativamente –quizá por haberse advertido su palmario desacierto- se ha suprimido en él la criticadísima disposición contenida en este último, recién transcripta.

Además, el error estribaría en interpretar la cláusula que me ocupa, mirando el árbol, en lugar del bosque (es decir, en abierta violación a la manda contenida en el art. 2 CCyCom). Es que ha de reflexionarse acerca de lo siguiente: ¿que pretende decirse al aludir a "la categoría y naturaleza de la obra…"? Indudablemente, al distingo que en el art. 15 del mismo Título, se establece respecto a las obras de Arquitectura, que son de la categoría 8va o 10ma. Y es del caso que la categoría de la 10ma, contiene a "Muebles, exposiciones, y obras de exterior e interior". De tal suerte que –comenzando por aclarar que se refiere a las obras muebles stricto sensu, como por ejemplo el diseño de mesas, sillas, equipamiento de cocina, etc., y no a una cosa mueble en sentido jurídico (v.gr., ganado, automóviles, aeronaves, buques, etc.), lógicamente ni para ello, ni para realizar obras de decoración interior, suelen requerirse permisos de obra. Y, entonces (siempre aclarando que, para el CAPBA, no es de recibo descuento alguno para obra alguna, por los motivos expuestos por el Colegio en su Res. 29/19), a lo sumo, incluso desde una concepción contraria, podría descontarse la documentación para reparticiones oficiales, y parcialmente, lo inherente a planos generales que sirvan de base para los de estructuras e instalaciones. Ahora, no es tan sencillo, porque el grado de definición de un mobiliario encargado a un arquitecto, puede llegar a requerir una definición excelsa, y representación a escala 1:10 e incluso, 1:1 (es decir, a escala real). Lo que implicaría predicar que dejan de ser necesarios algunos documentos proyectuales, pero a la vez, se intensificaría la necesidad de otros. Y ello, por no considerar el supuesto de las obras de interior y exterior que no sean meramente de decoración, sino que importen reformas de fachadas, apertura de vanos y arcadas y aventanamientos interiores y exteriores, cálculos estructurales para ello –vigas, bases, columnas, y hasta pórticos-, modificaciones de instalaciones (sea por la reubicación del o los núcleos sanitarios, sea porque –al tratar de abrir una arcada, se encontró un escollo que ha de salvarse-, en fin, puede no solo que sea necesario el permiso de construcción, sino que –además-, hasta la obra tenga una complejidad que no solo no amerite descuento alguno, sino su incremento (ver comentario al art. 9 del Tít. I).
Ya se advierte claramente, opino, el desacierto del Legislador bonaerense (reitero: sin igual en el resto del país), así como que, en todo caso, se tratará de una cuestión de hecho, que habrá que analizar en cada caso particular.

Lo cual demuestra –en las obras regidas por el derecho privado- la inexigibilidad jurídica de muchos de los documentos a los que alude el art. 3 del Tit. VIII que comento, por imperio del principio de supremacía constitucional, y porque las provincias renunciaron a legislar en la materia (arts. 31, 75 inc. 12) y 126, Const. Nac., y arts. 1, 11 1era parte y 57, Const. Prov.). O sea, de la inexigibilidad de la realización por escrito de varios de los elementos que el arancel prevé como obligatoriamente integrantes de un proyecto (en contra, reitero, de la concepción del CAPBA plasmada en su Res. 29/19 y en el Código de Ética).

De tal suerte, –a falta de reglamento edilicio, o contrato que lo exija- ello debe quedar librado al prudente criterio del profesional autor de la obra inmaterial (art. 1253 CCyCom). Pero sin que esa decisión importe el absurdo de condenarlo a la pauperización de sus honorarios. De no ser así, el profesional debería, con absoluta falta de razonabilidad y absurdo manifiesto, producir documentos que sabe inútiles o superfluos para representar el concreto proyecto arquitectónico de que se trate, al solo fin de protegerse de eventuales reclamos, o de sufrir escandalosas minoraciones de su retribución.

Finalmente, y si bien no se discute aquí que un proyecto arquitectónico debe ser documentado con seriedad y precisión, no ha de perderse de vista que su valor como obra intelectual no varía por la cantidad de documentos en los que se lo plasme, sino que el mismo responde a otros valores (como la excelencia en el diseño, plasmada en la resolución de cuestiones macro y micro formales, funcionales, compositivas, volumétricas, estilísticas, espaciales, estructurales, constructivas, contextuales, histórico-patrimoniales, etc.) que exceden por mucho lo inherente a su mera instrumentación gráfica y documental en general.

Si lo comparásemos con una demanda judicial, se podría decir que no por ser la misma extensa y farragosa, será mejor que una sintética, debidamente fundada, con un preciso relato de los hechos, y respaldada en doctrina, jurisprudencia, y la elección de los medios de prueba adecuados.

Párrafo aparte merece la circunstancia ínsita en que es precisamente en las pequeñas obras donde la experiencia enseña que los profesionales han de lidiar más intensamente con constructores que las más de las veces carecen de Representantes Técnicos por falta de colaboración del comitente con el profesional Proyectista y/ o Director de Obra, pretendiendo realizarla con un único norte: el precio menor, no importa cuántas leyes se infrinjan al así actuar (arts. 2, 1257 inc. b) y 1724, CCyCom). Y con los cuales han de esforzarse proporcionalmente en mayor cuantía desde un sinnúmero de facetas, para que sus proyectos se materialicen adecuadamente. Lo cual lejos está de brindar racionalidad a castigar a quienes así ejercen, practicándoles descuentos o reclamándoles la realización de documentos superfluos, solo porque esa actividad, ese despliegue, usualmente son desarrollados presencial y oralmente, no se plasman por escrito, ni de ellos queda constancia alguna. Lo lógico parece ser todo lo contrario, y así se ha entendido –se reitera- en la totalidad de los aranceles argentinos, con la única excepción del arancel bonaerense.

La que precede es, además, la interpretación ´plasmada en la Res. CAPBA 29/19

El presente comentario deberá ser relacionado con el que merece la Tabla XVII inserta en el artículo 8, y las categorías de obra a las que aluden los arts. 15 a 17, todos de este mismo Título VIII.

***B)** En suma, los criterios a los que cabe estar para interpretar cuándo la documentación de proyecto es "completa" para ejecutar una obra son los siguientes:*

- *En primer lugar, debe considerarse suficiente a aquella documentación de proyecto que, para cada obra en particular, fundamentalmente los municipios, y, excepcionalmente, otros entes u organismos de gobierno, consideren adecuada a las leyes y reglamentos, dictando con base en ella actos administrativos aprobatorios y/u otorgando permisos para construirlos y/o aprobando planos conforme a obra y/u otorgando certificado final de obra. En otras palabras, y como sucede con cualquier acto administrativo regular, si se encuentra aprobado en sede municipal, corresponde presumir que un proyecto es correcto y completo, por imperio de la presunción de legalidad y ejecutoriedad que rodea a los actos administrativos estatales (art. 103 2do párr. y 110, Ord. Gral. de la PBA 267/80). No ha de olvidarse, además, que un municipio percibe del sujeto pasivo de la obligación tributaria (el peticionario del permiso de construcción, o sea, el comitente) una tasa específica usualmente denominada "Derechos de construcción", cuyo pago obliga al ente estatal, como contraprestación, a fiscalizar obra material e intelectual (arts, 2, 1970, 1251 y 1277, CCyCom), lo cual no se agota con examinar la corrección del proyecto arquitectónico, sino que se extiende a exigir los proyectos ingenieriles, constructores debidamente representados técnicamente, y también, a fiscalizar la adecuación a sus reglamentos de todo el proceso constructivo. Razón por la cual también habrá que ponderar aquello que surja de las inspecciones practicadas por el municipio durante la totalidad de su curso, y tener en cuenta lo dispuesto por el art. 194 de la Constitución de la Pcia. de Bs. As. (que –sin perjuicio de la responsabilidad del ente por falta de servicio-, impone la responsabilidad personal de sus agentes o funcionarios). Ello, en materia de policía edilicia.*

- *En segundo término, siendo competencia de los entes de la colegiación fiscalizar el ejercicio profesional, el visado de la documentación respectiva sin observaciones por una de tales personas de derecho público, ha de conducir a pensar en que la documentación de proyecto que se ha tenido a la vista es suficiente –ahora, desde la óptica del poder de policía profesional, distinto del edilicio- para instrumentarlo, y también para ejecutar la obra de que se trata (cfme.*

arts. 15 –primera parte- y 26 inc. 2) de la Ley 10.405). Teniendo en cuenta que tales entes cumplen funciones materialmente administrativas por expresa delegación estatal (cfme. arts. 1 y 2 inc. 3) de la Ley 12.008, art. 25 de la Ley 10.405, y arts. 41 y 42 in fine de la Constitución local), y son personas de Derecho Público (arts. 2 y 146 inc. a), CCyCom, y art. 25, Ley 10.405)

- *El que se comenta en este apartado es el criterio que ha plasmado el Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As. en sus Res. 41/15 y 29/19 –entre otras-, las que, de tal suerte, tienen un valor interpretativo superior que las definiciones del arancel que aquí se comenta. Para, finalmente, coronarlo mediante el Código de Ética sancionado mediante Res. CAPBA 50/20.*

- *Consecuentemente con esa opinión institucional vertida, entre otros actos, en su Res. 41/15, el CAPBA ha proyectado y aprobado (como lo manda el art. 26 inc. 20) de la Ley 10.405) un nuevo arancel específico para el ejercicio de la Arquitectura y el Urbanismo, mediante su Res. 28/14. El que, debidamente actualizado tras la sanción del CCyCom (puede hallárselo glosado no solo en el presente, sino también, en la 2da edición de esta obra (año 2019), aún espera por su sanción legislativa. Pero no por ello, carece de valor interpretativo, tratándose del ente especializado en Arquitectura y Urbanismo, y por ende, destinatario natural de la pericia de altísima especialización a la que alude el art. 475 del CPC (cfme. arts. 1, 3, 15, y 26 incs. 2), 5), 7), 20) y 21) de la Ley 10.405, y art. 41, Const. Prov.).*

- *Finalmente, y dado que –como tanto se ha insistido- el texto arancelario aquí comentado plasma solo una escala arancelaria y jamás un cuerpo deontológico (es decir, no es una norma jurídica que establezca el modo y condiciones en que ha de ejercerse la actividad profesional, sino que únicamente proporciona parámetros para retribuirla), en todo caso será el profesional quien determine, de acuerdo a su criterio, a los reglamentos de policía edilicia, a la envergadura de la obra, y al régimen jurídico que rige para su producción, cuales documentos gráficos y escritos y/u otras actividades son necesarias y/o suficientes para comunicar adecuadamente la obra intelectual que ha creado a la administración, su comitente, y los constructores y demás proveedores (art. 1253 CCyCom). Debiendo entenderse que si la obra se ejecutó con base en ellos y sin protesta alguna, estos constituyeron un "proyecto completo" a los fines de su retribución.*

***C)** Una reflexión se impone respecto a lo dispuesto por el inciso h) de este artículo: el mismo se refiere, en primer término, a aquello que se conoce como "planos municipales" (es decir, los documentos necesarios para obtener los permisos de construcción). Y, en segundo lugar, a cualquier otra documentación que resulte necesaria para gestionar financiamiento ante entes públicos o privados.*

La importancia del precepto en cuestión radica en que deja claro que, en todo caso, el profesional proyectista arquitectónico cumple la prestación a su cargo con entregar tales documentos a su comitente, debidamente intervenidos por el colegio profesional competente (cfme. art. 26 inc. 23) de la Ley 10.405, art. 6 bis de la Ley 10.416, y art. 31 de la Ley 12.490). Y que el encargado de tramitar ante cualquiera de los entes en cuestión es el comitente y no el profesional proyectista y/o director de las obras. Ese criterio se la plasmado, también, en la Res. CAPBA 41/15, art. 12, y en el Código de Ética Profesional

La solución del arancel, además, se adecua a las normas que regulan el procedimiento administrativo, tanto en sede municipal, como ante cualquier ente u órgano de la provincia de Buenos Aires (Ord. Gral. 267/80 y Dcto. Ley 7647/70, respectivamente) ya que claramente el comitente, sujeto pasivo de las obligaciones tributarias que generen esas actuaciones -derechos por iniciación de expedientes, de construcción, de conexión, etc.-, es el peticionario por

derecho propio de los permisos y, por ende, quien realiza el hecho imponible y paga los tributos correspondientes (art. 10 Ord. Gral. 267/80). Nunca el profesional que únicamente presta sus servicios a tales fines, proveyéndole el proyecto.

En su virtud, varias conclusiones se imponen:

- *El encargado de peticionar ante las autoridades y/o entes privados competentes, la obtención de los permisos pertinentes (en especial el permiso de construcción municipal) no es el profesional, sino su comitente. Lo cual, como se verá al tratar lo atinente a la tarifa de la Dirección de Obras, se extiende a la tramitación y obtención de otros actos administrativos, tales como lo son, v.gr., el certificado final de obras, planos conforme a obra, etc. Debiéndose distinguir netamente entre a quién corresponde peticionar por derecho propio, y a quien, realizar por encomienda del primero –previo pago de honorarios y compensación de gastos- los documentos necesarios a tales fines. Se trata, en definitiva, de una obligación de colaboración del comitente (art. 1257 inc. b), CCyCom).*

- *Si, en cambio, el comitente desea que el profesional, además, tramite en su representación la obtención de tales permisos y certificaciones y/o gestione financiamiento, deberá apoderarlo debidamente conforme lo prescriben las citadas normas de procedimiento administrativo (o el Código Civil y Comercial si se tratase de un Banco privado, por ejemplo).*

***D)** Cabe preguntarse ahora, si sucede esto último (es decir, si, como excepción a la regla, efectivamente existe un acto de apoderamiento, y el profesional acepta tramitar en nombre y representación de su comitente ante uno o varios entes, oficiales o no), a cuanto ascenderían los honorarios y compensación de gastos por tales tramitaciones.*

La solución no se encuentra en el arancel bonaerense, que se limita a excluirlas de aquello que se entiende como labor del proyectista (ver art. 3 inc. h) del presente Tit. VIII de la escala) pero sí en la legislación vigente en numerosas jurisdicciones del país, a la que corresponde acudir analógicamente, por imperio de la disposición contenida en el art. 2 del CCyCom.

Así, el Decreto Ley de la Nación 7887/55 rat. por Ley 14.467, dispone en su art. 58 que "Cuando el profesional confeccione planos y planillas y gestione su aprobación por las autoridades municipales o prepare documentación para gestionar créditos hipotecarios, percibirá en concepto de honorarios un adicional del 0,3% del costo definitivo de la obra". En oportunidad de dictaminar sobre la aplicación del dispositivo transcripto (arg. art. 16 inc. 8) Dcto. Ley 6070/58 rat. Ley 14.967 / DT. 18va del estatuto constitutivo de la CABA) el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, competente en la ciudad, ha expresado que "Cuando se dan los dos casos contemplados en el texto de este artículo, debe cobrarse por separado para cada una de las dos tareas descriptas en forma independiente" (Documento C.P.A.U. A-108, aprobado por Res. 6/97). Es decir que si el profesional tramita la obtención de los permisos municipales, y también la obtención de financiamiento ante otro ente público o privado, la alícuota de honorarios a aplicar será 0,6%. Exactamente este último criterio –junto con la aplicación analógica en jurisdicción bonaerense de lo dispuesto por el art. 58 del Dcto. Ley 7887/55-, ha sido de recibo en jurisdicción de la provincia de Buenos Aires, mediante la disposición contenida en el art. 12 de la Res. CAPBA 41/15, y en el Código de Ética Profesional (Res. CAPBA 50/20)

En ese mismo documento, el C.P.A.U. ha dictaminado con respecto a la oportunidad para el pago de este honorario adicional que "cuando la tarea consiste en la preparación de documentaciones y su tramitación ante la municipalidad, es opinión del Consejo que se asigne dos tercios del honorario pactado por esta tarea para la primera de estas etapas, y se reserve el tercio restante

hasta la obtención del certificado final". Lo cual, además, refuerza el que sólo si se le encomienda al profesional la tarea proveyéndole de los instrumentos pertinentes que acrediten el poder otorgado (cfme. arts. 2 y 374, CCyCom, y arts. 13 a 15, Ord. Gral. 267/80); este acepta la encomienda, y se le retribuye esta mediante honorarios y compensación de gastos independientemente de los que percibiera por la realización de otras encomiendas conforme a este arancel, el profesional estará obligado a tramitar ante la administración el certificado final de obras, el desistimiento, la paralización, el permiso, la aprobación de planos conforme a obra, o cualquier otro acto administrativo, conforme lo establezca el acto de apoderamiento, el cual siempre es de interpretación restrictiva (arts. 2, 727 2do párr., y 375, CCyCom, y art. 15 de la Ord. Gral. 267/80)

Más no en caso contrario.

Ese criterio ha sido reforzado mediante el art. 3 numerales 13) y 14) de. Código de Ética Profesional, sancionado mediante Res. CAPBA 50/20.

***E)** Finalmente, no se debe incurrir en el error de pensar que la percepción de los honorarios por Proyecto Arquitectónico, Dirección de Obra de Arquitectura, etc., queda condicionada a la obtención de financiamiento.*

Así, se ha resuelto que la circunstancia de que el Banco Hipotecario no concediera el préstamo para el plan de vivienda a construir, no dispensa al comitente de pagar los honorarios por el proyecto del arquitecto, ya que la frustración del crédito no constituye un hecho inevitable (C.N. Civ., Sala S, 14/9/82, "Cohen José c/ Asoc. Gremial de Sanidad Ferroviaria y otro", El Derecho, T. 102, pag. 669). En otras palabras, no ha de perderse de vista que el contrato con un arquitecto, en tales casos, es para proyectar y/o dirigir una obra, siéndole indiferente al profesional que ha aceptado tales encomiendas, que su comitente utilice o no sus productos intelectuales para obtener financiamiento crediticio. Además, la imprevisión de un comitente que realiza tales encargos a un profesional (a todo evento, es él quien debió contar con las previsiones financieras necesarias antes de encomendar sus servicios, e incluso puede agregarse que existen otras fuentes de financiamiento) no puede ser invocada para frustrar los derechos patrimoniales del profesional.

Yendo todavía más allá, la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires ha decidido que "... no es obstáculo para admitir el reconocimiento de los honorarios la circunstancia de que la obra proyectada no se licitase por imposibilidad financiera...", expresándose asimismo favorablemente en torno a la viabilidad de pago total de los mismos aún cuando no se haya efectuado la totalidad del trabajo encomendado si las causales del impedimento resultan inimputables a los proyectistas (causa B. 47.250, "Embon" del 10-VII-1979, "D.J.B.A." del 29-VIII-1979, p. 147 y sigtes.). Ver comentario al art. 24 inc. a) del título I del presente arancel.

Promediando, el párrafo final del art. 1768 del CCyCom sienta categórica y correctamente, el principio consistente en que el riesgo es ajeno al ejercicio profesional liberal. Y el Código de Ética sancionado conforme a lo dispuesto por el art. 26 inc. 5) de la Ley 10.405, en su primer artículo sienta lo obvio: que dicho reglamento deontológico integra el plexo normativo al que alude el art. 1252 párr. final del CCyCom, conforme a lo dispuesto por el art. 2 del mismo cuerpo legal.

Así, dispone con precisión el Código de Ética, que las únicas actividades que escapan a dicha regulación –y, por ende, también a lo dispuesto en el precitado art. 1768 del CCyCom-, son aquellas que pudieran válidamente realizar los arquitectos, pero que no constituyen, a criterio del ente de la colegiación, ejercicio profesional de la Arquitectura y el Urbanismo, sino del comercio. Se trata de las siguientes:

- *La construcción de obra material –es decir, actuar como empresario constructor, instalador, ejecutor, o como quiera llamársele-;*

- *Y el actuar como desarrollador inmobiliario (por lo general, en el marco de un fideicomiso actuando como fiduciario, aunque existen otros supuestos).*

Al respecto, pueden verse, entre otros, esencialmente, los arts. 2 –proemio y numeral 5), y 3 –proemio y numeral 16), ambos del Código de Ética Profesional. Estableciéndose prístinamente en tales dispositivos, como ya antes lo había hecho en las Res. CAPBA 41/15, 67/15, etc., que si un arquitecto actúa como empresario constructor, y nada aclara, se entenderá qué él es su propio representante técnico, es decir, que asume dos (2) roles, no uno, en el proceso constructivo (tal como ocurre, v.gr., con el abogado que actúa en causa propia, ver Res. CAPBA 41/15, arts. 7 y 14). Y que este último rol –el de Representante Técnico de la propia actividad empresarial- sí constituye ejercicio profesional (art. 6 Ley 10.405).

Finalmente, y si bien la escala arancelaría que aquí se comenta, como principio general, no aplica al trabajo prestado en relación de dependencia (con las cortapisas expresadas al comentar los arts. 5 y 6 del Tit. I de la escala), no ocurre lo mismo en materia de Ejercicio Profesional de la Arquitectura y el Urbanismo, y consecuente aplicación del Código Deontológico: En otras palabras, el ejercicio de la profesión en relación de dependencia, es tan ejercicio profesional como el liberal (arts. 1, 3 a 5, 13 y ccdtes. de la Ley 10.405; arts. 2 –proemio- del Código de Ética Profesional sancionado por Res. CAPBA 50/20, y arts. 1 y 2 del CCyCom). A todo evento, por aplicación de lo dispuesto en los arts. 2, 1251 y 1252 3er párr. –todos del CCyCom-, el "ejecutar obras y prestar servicios- del art. 1251 CCyCom, incluye a las obras y los servicios intelectuales, incluso en juego armónico con la legislación laboral aplicable (cfme. arts. 2 inc. d), 21 y 23 de la LCT 20.744, y arts. 2 inc. a) y 35, ambos de la Ley 22.250). Ver, al respecto, Res. CAPBA 75/16.

***F)** En síntesis, la regla de oro es la siguiente:*

- *Donde hay retribución por salario u honorarios –o ambos-, hay ejercicio profesional (regido por los arts. 2, 727 2do párr., 774 inc. a), 1252 1er párr. y párr. final, 1274 inc. c) –único dispositivo que conduce al art. 1722 del mismo cuerpo legal, en tanto obliga a acreditar la causa, y por ende, la culpabilidad- , y 1768 del CCyCom. Todo ello, en juego armónico con el art. 2 parte final de la LDC 24.240; los arts. 2 inc. a) y 35 de la Ley 22.250, y los arts. 4, y 16 –esp. inc. c) y párrafo final-, del reglamento sancionado por Dcto. PEN 911/96, y considerandos 5to y 6to de la Res. SRT 1830/05, interpretados conforme a las Res. CAPBA 75/16 y 78/19.*

- *Mientras donde se trabaja por un precio, hay ejercicio del comercio o industria, y consecuente responsabilidad objetiva (arts. 2, 774 inc. c), 1273, 1758 y ccdtes. del CCyCom –ver, respecto a este dispositivo, tanto lo dispuesto por el Código de Ética, especialmente art. 3 numeral 9), como en los considerandos de la Res. CAPBA 41/15, y asimismo, las Res. 67/15, 95/15, 75/16, 78/19, entre otras); los arts. 2 a 5, y 40, de la LDC 24.240, y los arts. 3 -numeral 15)- y 6 -numerales 2) y 3)-, del Código de Ética Profesional.*

***G)** Como se adelantara, si algún acierto tiene aquello que no debió plasmarse nunca –la finalidad de un arancel no es definir-, el mismo reside en el proemio del artículo 3, donde –en todo caso- debió terminar.*

Veamos su exégesis: "Se entiende por proyecto completo el conjunto de elementos gráficos y escritos [que definan con precisión el carácter y finalidad de la obra] y [que permita solicitar la aprobación de las autoridades respectivas, licitar, cotizar y adjudicar, dirigir y ejecutar la obra],…"

O sea que el proyecto arquitectónico tendrá el contenido que deba, según la magnitud y complejidad del objeto edilicio de que se trate. Pero (y he aquí lo relevante) ya desde un comienzo debe:

- *Definir con precisión la obra de Arquitectura;*

- *Y permitir solicitar la aprobación de las autoridades respectivas, licitar, cotizar y adjudicar, dirigir y ejecutarla.*

Lo antedicho importa que, ab initio, el proyecto arquitectónico debe contener todo aquello que se requiera según las circunstancias de cada obra, porque en nuestro ordenamiento, no cabría predicar que los entes titulares de la policía edilicia (a la sazón, los municipios), emitirán actos administrativos aprobatorios sobre un proyecto incompleto, y que luego se completará (ya se verá a dónde se dirige el presente análisis). Pero, además, debe –como es lógico- permitir cotizar con base en él, adjudicar la obra, dirigirla (incluso por profesional o técnico distinto a su autor, art. 9 inc. c) Título VIII de la escala). Todo lo cual, no se advierte cómo se haría, si se entregara una documentación de pacotilla a un ente público como lo es un municipio, para recién terminar de definir proyectualmente la obra… ¿Acaso sobre la marcha del proceso constructivo? ¿Antes de su inicio, pero a espaldas del municipio? ¿Se puede engañar a la administración activa? ¿Es concebible, acaso, un poder de policía edilicio meramente superficial, que importe la renuncia consciente cuanto menos parcial, a una competencia exclusiva e indelegable? (Art. 3 Ord. Gral. 267/80, arts. 27 inc. 24), 240 a 242 de la L.O.M. Dcto Ley 6769/58, y arts. 57 y 194 de la Const. Prov.?

Tenemos para nosotros, que Vélez, que, por confiar en la policía edilicia, rechazó la cautio damni infecti del Derecho Romano (ver nota al art. 1132 del C.Civ.), lo cual reforzaría mediante lo dispuesto en materia de falta de servicio (art. 1112 del mismo cuerpo legal) se revolvería en su tumba, ante ello.

Tampoco se advierte cómo podría cotizarse una obra solo parcialmente definida. Para comenzar, por el sinnúmero de errores que ello causaría (se planifica para minimizar el error: improvisar, solo improvisan los genios), no solo se trata de un imposible fáctico, por ejemplo, en supuestos de contratos de obra material por ajuste alzado absoluto, donde el precio es, por principio invariable (arts. 1255 y 1262, CCyCom), sino que, aún en caso de consentirlo el comitente, es incontable el sinnúmero de adicionales (mejor llamarles "obras complementarias jamás previstas", por hacerlo de alguna manera), que ello generaría. Y el consecuente y virtual "cheque en blanco" que, metafóricamente, el mismo habría emitido, tal vez sin saberlo, tal vez dolosamente (lo cual conduciría –de tratarse de una obra pública, a examinar si no concurren uno o más delitos). En estrecha relación con ello, cabe reflexionar acerca de lo siguiente, ¿Estará el comitente debidamente informado de tal circunstancia? (Cfme. arts. 1 inc.b) Dcto PEN 1798/94, y arts. 3 a 5 de la LDC 24.240; arts. 2, 1252 párr. final, y 1256 inc. b), CCyCom)

En fin, la cuestión, desde donde se la mire, es gobernada por la ilicitud, y solo puede salir de un modo: mal. Como todo lo improvisado.

Si el lector se pregunta a dónde nos dirigimos, pues es a la artificiosa (y, en nuestro Derecho, ilícita, por las razones precitadas) división a la que se pretende abrir camino (siempre, claro, en beneficio de los desarrolladores inmobiliarios, y grandes constructoras), a una cisura y artificial distingo entre "proyecto básico" y "proyecto de ejecución."

En ese esquema, al usualmente explotado Representante Técnico de la Constructora, por principio, ajeno a ello, se le adicionaría, sin contraprestación alguna (es decir, sin, cuanto menos, un pago de

un mayor salario u honorario, según sea), la función de realizar "ex post facto" el llamado "proyecto ejecutivo", que vendría a completar un inicial "proyecto básico", por regla, de ajena autoría.

Si se busca un encuadre fáctico que conjugue la ilicitud, la mala fe, el abuso de posición dominante, la violación al orden público, el fraude a la ley –para el caso, el art. 43 de la Ley 24.521, y a las citadas-, pues he aquí uno difícil de parangonar.

En su virtud, tal entelequia, no puede ser tolerada, si lo que se tiene en miras, es, por un lado, preservar para la población, los valores que tutela el 1er párr. del art. 43 de la Ley 24.521, en lugar del interés económico de los grupos de presión.

A todo evento, ni siquiera donde nació tal distingo (Real Decreto del Reino de España 2512/77) el mismo sobrevive hoy, a la luz de lo dispuesto por la Ley de Ordenación de la Edificación Española 38/99, arts. 3, 4 y 10. Pero, en todo caso, España es una Monarquía Parlamentaria, y Argentina, una República Federal. De tal suerte que, en nuestro país, rigen las leyes y constituciones del mismo, las que, además, se entienden adecuadas a la formación estatal adoptada, radicalmente diferente.

En síntesis:

- *No hay un "miniproyecto" pour la galerie, para cumplir con una mera formalidad ante la administración activa, y un proyecto posterior "en serio". Eso, no es lo que se ha legislado como proyecto arquitectónico, ni en el CCyCom, ni en la LDC 24.240 (arts. 4 y 5), y su DR 1798/94 (art. 1), ni en la Ley de Propiedad Intelectual 11.723, ni en la respectiva convención dotada de jerarquía supra legal por Ley 25.140, ni en este arancel, ni en el Código de Ética del CAPBA (art. 2 CCyCom). En otras palabras, no existe el "proyecto básico" y el "proyecto de ejecución", en obras de Arquitectura.*

- *Hay proyectos arquitectónicos, y con prescindencia de lo que regle cada municipio, el ente de la colegiación, y titular de la policía profesional, y malgrado las presiones que suele recibir, ha decidido que tal obra intelectual debe estar íntegramente completada, antes de comenzar la obra material de que se trate. Sin perjuicio, claro, de las modificaciones que vengan impuestas en los términos del art. 1264 CCyCom.*

Por supuesto, para el –por hipótesis- explotado Representante Técnico a quien se le imponga proyectar, el aquí descripto configura un supuesto perfecto de (incluso en supuestos de relación de dependencia), exceso del objeto del contrato de servicios intelectuales, en modo alguno –salvo pacto expreso en contrario- retribuido por su salario (ver comentario al art. 6 Tit. I de la presente escala). Otro tanto ocurriría, si se tratase de un profesional liberal (arts. 10 y 12 del Tit. I del arancel).

DIRECCIÓN

Artículo 4°.- Es la función que el profesional desempeña en oportunidad de la ejecución material de la obra y se entiende por:

a) Dirección de obra: Cuando controle la fiel interpretación del proyecto y cumplimiento del contrato, que se complementa con:
1. Certificaciones y liquidaciones parciales y definitivas.
2. Recepción provisional y definitiva.
3. Confección de planos de detalle de obra.

b) Dirección ejecutiva: En caso de obras por administración en las que el profesional, con todas las responsabilidades de director y constructor, tiene a su cargo obtener y fiscalizar los materiales, mano de obra y subcontratistas.

c) Certificado final: El director de la obra certifica que la misma se ha realizado de acuerdo con los planos del proyecto. En el caso de que así no fuese, confeccionará un plano conforme a obra, cuyos honorarios se regirán por el artículo 19 de este Título.

A) *El inciso a):*

A riesgo de ser reiterativo, debe enfatizarse una vez más que ha de relativizarse el valor deontológico de la norma analizada, y, en todo supuesto, lo dispuesto en el arancel debe ceder ante las regulaciones plasmadas en la Res. CAPBA 41/15 y el Código de Ética Profesional (Resoluciones CAPBA 50/20 y 102/21), por las razones expuestas al analizar los arts. 2 y 3 de este mismo Título VIII de la escala, y también, en la NOTA PRELIMINAR [*], previa a penetrar en su análisis.

Se describe aquí la dirección de obra en su modalidad más simple, esto es, sin los suplementos (o sea, adicionales) que prescriben especialmente el art. 9 del Título VIII, los que podrían surgir por los arts. 3, 7 y 9 del Título I, o por las resoluciones reglamentarias sancionadas por el Colegio de Arquitectos (especialmente, ver Res. CAPBA 41/15, arts. 11 y 12). Es decir, se trata, en este apartado, de la tarea arancelada con el 40% del 100% de los honorarios que corresponden a la sumatoria de los del Proyectista Arquitectónico y del Director de Obra, si ambos roles estuviesen a cargo del mismo profesional (tabla XVIII, ubicada en el art. 8 de este mismo Título VIII).

Sin olvidar lo ya expresado en el comentario a otros artículos de este mismo Título VIII, en materia de la incorrección ínsita en que un arancel defina cómo ha de ejercerse una profesión (cuestión deontológica reservada a los Códigos de Ética, un arancel, solo debe tarifar) y ni qué decir, si lo hace de manera objetiva (como si no hubiera distingos que realizar, y para la misma encomienda, entre una obra monumental, y otra pequeña o mediana) y, además, se lo hace en forma contraria a las leyes supremas delegadas por las provincias en el Congreso de la Nación y que estas renunciaron a dictar. Y, para colmo de males, sin siquiera distinguir si se trata de una obra pública o privada (todo lo cual torna de aplicación lo ya expresado al comentar sus disposiciones en materia de Anteproyecto y Proyecto Arquitectónico, a donde se remite, debiéndoselo tenérselo por reproducido aquí, por razones de brevedad), cabe, no obstante, realizar las siguientes precisiones respecto del inciso aquí examinado:

- *Se alude en el texto al "cumplimiento del contrato" –en singular- porque esta modalidad de Dirección de Obra de Arquitectura (la más clásica, aunque no la más frecuente) se ha concebido para un sistema organizativo funcional del proceso constructivo donde la realización de la obra material se encuentra a cargo de un constructor único, provea este o no también los materiales. Constructor que, por las razones expuestas en el comentario a los arts. 1 y 2 del Título V, deberá obligatoriamente contar con un Representante Técnico (arts. 6tos de las Leyes 10.405, 10.411 y 10.416, Res. CAPBA 41/15, Código de Ética, arts. 2, 1252 párr. final y 1256 inc. a), CCyCom)*

- *Entre otras hipótesis, en este sistema organizativo funcional del proceso constructivo encuadran también aquellas obras que el comitente contrata con el constructor, denominándolas con el neologismo "llave en mano" (art. 774 inc. c), CCyCom), probablemente, el encuadre fáctico más importante para el rol de Director de Obra de Arquitectura, de allí las prohibiciones contenidas en el art. 3 numerales 10) y 11) del Código de Ética, y ccdtes. de la Res. CAPBA 41/15. Es que sin un Director de Obra de Arquitectura absolutamente independiente del constructor, el comitente común queda, en los hechos, sin su derecho de inspección (art. 1269 CCyCom). Y la pregunta que*

habría que responder es la siguiente: ¿Quién le pondrá sobre aviso acerca de que esas calidades y materiales que contrató, no son las que especifica el proyecto arquitectónico? Precisamente a eso se refiere la escala cuando alude –con mala factura, hay que decirlo- al "cumplimiento de contrato", que no importa inspeccionar cuestiones tales como, v.gr., si el constructor tiene a sus obreros debidamente inscriptos, ni si ha tomado medidas de seguridad para ellos (de cuestiones tales, ha de encargarse el comitente, contratando bien, y con el asesoramiento jurídico y contable adecuado, como corresponde –arts. 2 y 1257 inc. b) CCyCom; art. 247 1er párr. del Código Penal, y arts. 42 y 43 de la Ley 24.521; Res. CAPBA 41/15, Anexo II inc. B-): lo único que interesa a su misión, es la compatibilidad entre lo construido y lo proyectado (art. 1269 CCyCom). Y, va de suyo, no es de esperar que el mismo sujeto que construye, vaya contra sus propios intereses (art. 1727 CCyCom).

- *En efecto, en tal sistema organizativo funcional del proceso constructivo, ocurre que el Director de Obra de Arquitectura representa los intereses de una de las partes del contrato de obra material, y, a la vez, de la relación jurídica sustancial (su comitente, o sea el dueño de la obra), por oposición a las de su contraparte en ese contrato bilateral, el constructor (que la dejará en manos de su representante técnico). No ha de olvidarse que, contravenciones mediantes, puede haber proceso constructivo sin arquitectos, ingenieros o técnicos, pero nunca sin un comitente y un constructor cuyo acuerdo de voluntades lo haga nacer, encuadre fáctico que ya Vélez previó en el art. 1632 del Código Civil.*

- *¿Cómo representará esos intereses el Director de Obra de Arquitectura? Básicamente, inspeccionando los trabajos una vez realizados –no necesariamente mientras se los ejecuta- por el constructor, para verificar que resulten adecuados al proyecto arquitectónico, e impartiendo –si se las requirieran- instrucciones gráficas o escritas (en la práctica, las más de las veces oralmente, lo cual es perfectamente válido, arg. arts. 284 y 1015 CCyCom), siempre que ello se hubiera estipulado contractualmente, o a requerimiento del constructor. Ello así, para que el Representante Técnico del constructor las decodifique, e imparta él, a su vez, las instrucciones necesarias a los obreros dependientes de su representada, y estos, sepan a qué deben adecuarse. Y, en caso de detectar que el constructor se aparta de las especificaciones del proyecto arquitectónico, lo hará informando al respecto a su comitente, para que sea este quien ejerza contra el constructor, los derechos que le correspondan conforme a la ley y el contrato, si correspondiere, y con el asesoramiento jurídico adecuado (conf. arts. 1252 párr. final, 1256 –incisos b) y d)-, 1257 inc. b), 1269, y 1270 a 1272, todos del CCyCom.). Puede consultarse, al respecto, Bertone. S, "LOS ARTÍCULOS 1053 Y 1269 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL, LA DIRECCIÓN DE LAS OBRAS, Y LA CONSAGRACIÓN LEGISLATIVA DE UN CAMBIO DE PARADIGMA", Diario La Ley del 30-12-16, año LXXX, n° 247; ídem, Microjuris - MJ-DOC-10659-AR | MJD10659).*

- *Es esencial el siguiente concepto: el Director de Obra de Arquitectura inspecciona los trabajos en curso de ejecución, o una vez ejecutados, mediante inspecciones más o menos periódicas. Pero no conduce la ejecución de tales trabajos en el sitio de obra, ni instruye a los obreros dependientes del constructor para su realización, tarea que queda a cargo del Representante Técnico del constructor. En otras palabras, inspecciona y se retira del sitio de obra; el Representante Técnico, no.*

- *Ahora bien, enfáticamente se ha procurado aludir en el presente a la Dirección de Obra DE ARQUITECTURA. Entonces, es eso cuanto él profesional de la Arquitectura inspecciona. No cuestiones tales como las obras a cargo de especialidades de la Ingeniería (montacargas, escaleras mecánicas); de Agrimensura –amojonamiento-, ni cuestiones inherentes a la resistencia del suelo (reservadas a los Ings. Civiles), ni de salud y seguridad en la construcción (reservadas a especialistas, pero en todo caso, absolutamente incompatibles con la Dirección de Obra de Arquitectura). Son esos, precisamente, algunos de los distintos especialistas a los que debe dar intervención el comitente como parte de sus obligaciones de colaboración*

(para algo, el Estado los forma con fondos del erario: entre otras razones, para fortalecer la seguridad pública) ya que no se puede pretender la inspección de aquello que excede las propias incumbencias, y que, además, se encuentra legalmente reservado a otros agentes del proceso constructivo (arts. 2 y 1257 inc. b), CCyCom; arts. 42 y 43 Ley 24.521 y la controversial Res. ME 1254/18; art. 247 1er párr. 1era cláusula del Código Penal; Dcto. PEN 911/96; art. 4 Tit. I del presente arancel; Anexo II inc. B) de la Res. CAPBA 41/15, y art. 6 numeral 31) del C.E.)

- *En apoyo de lo antedicho, puede agregarse que, en verdad, la modalidad con la que se desempeña la Dirección de una Obra de Arquitectura es mucho más aprehensible si se la sustituye mentalmente por "inspección de obra", nombre con el que no por nada se ha denominado a la función equivalente en materia de obras públicas (v.gr., pcia. de Bs. As., art. 31 de la Ley 6.021). Y también en las legislaciones de otros Estados miembros de la Federación Argentina, donde se ha dispuesto con precisión que "Se entiende por dirección, la inspección de la obra, sin estar en ello comprendido ningún otro trabajo..." (art. 49 inc. G) del Decreto 4156/52 de la provincia de Santa Fe, rat. por Decreto Ley 6373/63; ccdte. art. 37 inc. G) del Dcto. de la provincia de Mendoza 4761/51). O que "Dirección de obra: es la tarea de inspección de la misma, a efectos que la construcción se lleve a cabo interpretando fielmente los planos y documentación técnica que integran el proyecto, a fin de que se realice tal cual fue concebida y especificada" (art. 57 inc. s del Dcto. Ley 1.004/77 de la provincia de Neuquén). Tampoco por nada, es justamente ese vocablo aquel que se ha utilizado en el art. 1269 del CCyCom, que describe sintéticamente las tareas a cargo de un Director de Obra que actúa en este sistema organizativo funcional, es decir, frente a un constructor y un Representante Técnico únicos.*

- *Conclusiones concordantes surgieron alguna vez (como queda dicho, lamentablemente, ya no es así, ver comentarios a los arts. 2 y 3 de este mismo Título VIII) de la doctrina del ente que gobierna a la colegiación de Arquitecto en la ciudad de Buenos Aires, refiriéndose a las obras a cargo de terceros empresarios constructores: ha dicho el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo que "En esta hipótesis el director de obra no asume las tareas propias de la conducción, porque ellas serán desarrolladas, precisamente, por el personal del contratista o empresa constructora"; y también que "cuando la conducción de la obra esté a cargo del empresario o contratista, al profesional director de obra no le corresponde vigilar toda la jornada de trabajo en forma continua y total, la ejecución de los trabajos ni los materiales que se emplean en ellos; es decir, actuar como si fuera la única obra que le tocara dirigir" (documento C.P.A.U. A-104, 1983).*

- *Esta última parte del documento citado resulta esencial para comprender los alcances del rol de director de obras: es que, de ordinario, el mismo es desempeñado en muchas obras simultáneamente y por encargo de diversos comitentes. Por ende, es ese nivel de supervisión el que tarifa este arancel con carácter de honorario mínimo. Está claro que nada obsta para pactar contractualmente la dedicación exclusiva del profesional Director a una determinada obra, pero se entiende que ello deberá emanar inequívocamente del contrato, y tal situación, de darse, ameritaría sin duda alguna un honorario muy, pero muy superior a ese 3,4 % promedio del costo total de la obra (o sea, el 40% del 100% de lo tarifado para el proyecto y esta dirección "simple"), a donde se llegaría por aplicación de lo dispuesto por el art. 9 del Título I del presente arancel.*

- *También corresponde aclarar que la guarda de la obra es tenida con exclusividad por el constructor único, y nunca por el Director de Obra de Arquitectura. Así, se ha sostenido que "Cuando el edificio se halla aún en construcción, la cuestión de la responsabilidad ofrece la particularidad que le aporta la presencia del constructor, si es una persona distinta del dueño. Desde ese momento y mientras dure la obra, el edificio se halla bajo la guarda de quien tiene a su cargo la ejecución de los trabajos de construcción" (Bustamante Alsina, Jorge, "La Ley", 1986-C-139). Y se ha resuelto que "El director de*

la obra no reviste carácter de guardián de los elementos que se emplean en la misma -en el caso, el montacargas que se precipitó lesionando a un operario-, según los términos del art. 1113, párr. 2do, parte 2da del Cód. Civil, pues la función de dirección de la obra consiste en la fiel interpretación de los planos y la documentación técnica que forma parte del proyecto, así como la revisión y extensión de los certificados correspondientes a pagos de la obra en ejecución, debiendo distinguirse entre este sujeto y quien construye la obra". (C.N.CIV, Sala J, Quispe Quecaño, Fausto c/ Páez, Juan C. y otros, L.L. 2-3-05, 12-108621). Y También que "El proyectista-director de obra sólo responde civilmente frente a los terceros si ha mediado delito -civil o penal- o cuasidelito (arts. 1072 y 1109 del Código Civil). Se trata, en consecuencia, de una responsabilidad por hecho propio y, en este orden de ideas, si el daño derivó de un vicio del plano, responderá conjuntamente con el empresario. Pero, si el daño emana del vicio de la construcción o de los materiales, su responsabilidad frente a los terceros depende de la prueba de la culpa en que incurriere, como lo dispone el citado art. 1109. El locador intelectual no es un guardián jurídico, ni el comitente responsable como principal, porque de él no depende quien ha originado el daño" (Ferro de Raimondi, María Cristina c/ Tuero, Alberto y otros s/ Daños y perjuicios, sentencia definitiva – C.N.CIV. - Sala K - Nro. de Recurso: K192034 - Fecha: 16-3-1997 - Vocal preopinante: O. Hueyo, El Dial - AE516). En igual sentido, C.N.Civ., sala H, "Benítez, María c.Giordanelli, Alejandro y otros, L.L. 2001-A-21). Idem anterior, C.N.Civ., Sala "J", "Arias, Samuel Porfidio y otro c/ Empresa de Construcciones S.R.L. G.K. y otros s/Daños y perjuicios", expte. 131.042, sentencia del 20-9-05). Las posturas contrarias incurren en el error de asimilar al contrato de obra intelectual con el de obra material, sin cortapisas, lo que es manifiestamente erróneo, toda vez que no puede confundirse la actividad de un profesional liberal con la de un empresario (arg. arts. 2, 727 2do párr. y 1768 párr. final, CCyCom, y art. 2 Ley 24.240), ni a un contrato de obra, con uno de servicios intelectuales (ya que la Dirección de Obra es pura actividad, no es reproducible, ni susceptible de entrega –como si lo es un proyecto arquitectónico-, y por ende, esa es su naturaleza jurídica (art. 1252 1er párr. y 2do párr. a contrario sensu, CCyCom; art. 3 numeral 6 del Código de Ética, y Anexo II inc. A) de la Res. CAPBA 41/15). A esa misma conclusión se arriba por aplicación de lo dispuesto por el art. 1768 –párrafo final- del CCyCom, siempre y cuando se interprete adecuadamente (como surge de la citada Res. CAPBA 41/15, y también, del Código de Ética Profesional), que cuando el art. 1758 del mismo cuerpo legal refiere a "…la dirección y el control de la cosa…", no alude a la dirección de obra –en cuyo rol no se "dirige" cosa alguna-, sino al poder de dirección del empleador -es decir, del constructor- cuyas órdenes, sabido es, sus dependientes ejecutan con cosas (artículos 4 a 6, 65 a 67, 86 y cddtes. de la Ley 20.744). (conf. Bertone, S., "El nuevo Código, los procesos constructivos, y la responsabilidad civil de empresarios, comitentes y profesionales liberales: un modelo para armar, y para desarmar", especialmente, acápite II, La Ley, Doctrina Judicial, año XXXI, Nº 03, 21/1/15, pags. 1 a 20; ídem, Microjuris - MJ-DOC-10001-AR-). Del mismo autor, "Los contratos de obra y de servicios, y un rosario de razones para no igualar lo desigual" (Microjuris – cita MJ-DOC-13566-AR / MJD13566).

***3.** ¿Cuál es, entonces, la conducta prometida en el contrato de Dirección de Obra de Arquitectura? Pues no es la que parece surgir de la escala arancelaria, que como le ha dicho en el comentario a los arts. 2 y 3 del presente Título VIII, ni siquiera distingue entre los regímenes aplicables a una obra pública y una privada (donde los actos jurídicos, como regla, son no formales), sino la siguiente: "Se entiende por Dirección de Obra al servicio intelectual (en tanto la actividad no es reproducible, ni susceptible de entrega) enderezada a cumplir la función, obligatoria en toda obra de Arquitectura ejecutada por un Constructor independiente único y distinto del dueño de ella, que desempeña un profesional en representación de los intereses del dueño conforme al artículo 1269 del Código Civil y Comercial, por oposición a los del Constructor, que quedan a cargo de su Representante Técnico. La Dirección de Obra se presta inspeccionando en el sitio de obra los trabajos una vez realizados por ese constructor bajo la conducción de su Representante Técnico, con el objeto esencial de verificar (empleando para ello la diligencia y prudencia propias de un*

profesional, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 774 inciso a) del citado cuerpo legal) su adecuación al proyecto arquitectónico original o válidamente modificado." (Art. 3 numeral 6 del Código de Ética, en línea con lo dispuesto por la Res. CAPBA 41/15, los arts. 1 y 26 incs. 2), 5), 7) y 21) de la Ley 10.405¸ los arts. 41 y 42 in fine de la Const. Prov.¸ el art. 3 del Dcto. Ley 7647/70); el art. 42 de la Ley 24.521 –ref. a la policía edilicia que reside en las provincias-, y los arts. 2 y 1252 párr. final, CCyCom. El transcripto, además, ha de jugar armónicamente con lo dispuesto por el art. 2 de la Res. CAPBA 24/17, y el Anexo II inc. B) de la Res. CAPBA 41/15, en materia de obligaciones de colaboración del comitente (art. 1257 inc. b), CCyCom).

- *¿Y qué más se ha dispuesto? Pues que "En el desempeño de cualquiera de las modalidades del rol de Director de Obra a los que alude este artículo, se entiende que el arquitecto cumple con su función dando noticia oportuna al dueño acerca de la observancia o inobservancia por el Constructor de las especificaciones del proyecto arquitectónico aprobado original o válidamente modificado (es decir, el único objeto de su misión es inspeccionar el objeto edilicio, y no a quienes lo realizan). En ningún caso se tendrá al profesional como mandatario del dueño de la obra a los efectos de adquirir materiales, fiscalizar su calidad ordenando estudios y ensayos sobre los mismos, contratar obreros, contratistas ni subcontratistas, obligar a éstos a cumplir las indicaciones del comitente ni las explicaciones del Director de Obra, pagar, fiscalizar su adecuación a los regímenes laborales, impositivos o previsionales, penalizar a agentes del proceso constructivo, adquirir materiales, tramitar aprobaciones de permisos o financiamiento ante entes oficiales o privados, contratar especialistas, ni, en general, realizar ningún acto que normalmente corresponda al Comitente en su carácter de parte de un contrato bilateral con el Constructor y de peticionario del permiso de construcción ante la administración. Interpretándose, como regla, que el Comitente se los ha reservado.", y también que "Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso precedente, de tener lugar un acto de apoderamiento con uno o varios de los objetos antes citados enunciativamente, se requerirá, con miras a posibilitar el correcto ejercicio profesional, que el mismo conste por escrito, para que el arquitecto pueda desempeñar correctamente el mandato, que nunca se presume gratuito." (arts. 3 numerales 13) y 14) del Código de Ética). Debiéndose agregar que la Res. CAPBA 41/15, establece en los arts. 11 y 12 de su parte resolutiva, la remuneración adicional para dos encuadres fácticos de la celebración de un contrato de mandato, complementarios a la encomienda de Dirección de Obra de Arquitectura.*

- *En el mismo sentido, cabe agregar que, así como un abogado no puede asegurar el resultado de un litigio, o un médico el de una cirugía o curación, tampoco un arquitecto o ingeniero Director de Obra puede asegurar que una obra (que él no construye, sino que sólo inspecciona, tratando de preservar los intereses de su comitente) se erigirá conforme al proyecto arquitectónico: lo único que puede aportar es la normal diligencia y los cuidados que son de esperar para que así sea, como cualquier otro profesional liberal. Ningún autor y decisorio judicial ha podido explicar jamás por qué razón (es decir, con qué fundamento jurídico) un arquitecto o un ingeniero que se limiten a ejercer su profesión como Proyectistas, Directores o Representantes Técnicos, percibiendo honorarios y compensación de gastos a cambio de ello (y no beneficio de naturaleza empresarial, o sea, precio), deberían ser tratados en forma desigual, a la hora de juzgar su responsabilidad, con los profesionales del Derecho y la Medicina, por caso. Máxime cuando mediante el art. 2 de la Ley 24.240 se ha excluido a todos los profesionales liberales –sin distinción alguna- de las obligaciones de garantía, resultado, y consecuente solidaridad pasiva, creadas por los arts. 5 y 40 de la Ley de la Nación 24.240 (que, es bueno recordar, incluye entre sus supuestos de aplicación expresamente a las viviendas nuevas, según su decreto reglamentario). Y otro tanto ocurre con la exclusión dispuesta, en materia de las relaciones laborales, por el art. 2 inc. a) de la ley 22.250 y los arts. 4 y 16 del primer anexo del decreto P.E.N. 911/96. Ver, al respecto,*

Resoluciones CAPBA 41/15, 67/15, 75/16, 94/16, 79/18; Código de Ética Profesional, arts. 3 y 6 esencialmente, y Bertone, S., "RESPONSABILIDAD CIVIL EN EL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA Y LA INGENIERÍA", La Ley, Revista del C. Civ. y Com., año III n° 5, Junio de 2017, pags. 107/123. Ídem, Microjuris, MJ-DOC-12012-AR | MJD12012.

- *Pero, además –como ya se ha expuesto- no parece haberse reparado en que el contrato de Dirección de Obra ni siquiera es un contrato de obra, sino uno de servicios intelectuales, por una razón inequívoca: es, al igual que la Representación Técnica, pura actividad; no es reproducible, ni susceptible de entrega, y a quien lo encarne le está vedado prometer un resultado, eficaz o no, porque se lo veda su Código de Ética, bajo apercibimiento de suspender, e incluso cancelar, su habilitación para ejercer. Eso, sin contar que ninguna ley en sentido formal (no se confunda la policía edilicia municipal, con la policía profesional, toda vez que esta última corresponde al nivel provincial), ni se olvide –para los constructores- que el ejercicio del comercio, es materia delegada en el Congreso de la Nación (cfme. arts. 2, 727 2do párr., 1252 -1er párr., 2do párr –este, a contrario sensu-, y párr. final-, todos del CCyCom; arts. 1, 3, 15, 16, 26 incs. 2), 5) y 7), Ley 10.405, y arts. 11 1ra parte, 41, 42 in fine, 56 y 57, Const. Prov.; Ley 24.521, art. 42, y arts. 14, 19, 28, 31, 33, 75 inc. 22), 121 y 126, Const, Nac.). En otras palabras, de Ordenanzas municipales, poco y nada, como lo disponen tanto la Res. CAPBA 67/15, como el art. 2 numeral 6) del Código de Ética Profesional, que en lo pertinente dispone lo siguiente: "Las normas administrativas a que alude el art. 1277 del CCyCom, para los arquitectos que se desempeñen como Proyectistas, Directores de Obra, y Representantes Técnicos, consisten, esencialmente, en el plexo normativo al que alude el art. 1 del presente Código. Y, de los reglamentos de policía edilicia municipal, únicamente aquellas disposiciones que condicionen directamente al proyecto arquitectónico y/o urbanístico (regulaciones en materia de F.O.S., F.O.T., densidad, aspectos dimensionales, espaciales, materiales, estructurales, etc.), y en modo alguno aquellas otras que regulan la actuación de los Constructores en el proceso constructivo, por ser los mismos quienes se encuentran a cargo de las obras (medidas de seguridad y protección a linderos y transeúntes, maquinarias y herramientas utilizadas, carteles reglamentarios, acopios y almacenamiento, trabajos en la vía pública, etc.). Debiéndose recordar que la policía edilicia no se extiende a cuestiones deontológicas inherentes al ejercicio profesional, y que "El ejercicio de la profesión de Arquitecto queda sujeto a las disposiciones de la presente ley y a su Reglamentación" (art. 1 Ley 10.405), no a ordenanza municipal alguna."*

- *En otras palabras, el Director de Obra no entrega absolutamente nada: quien entrega la obra al comitente común es el constructor, y el comitente será asistido en ese acto jurídico no formal, por el Director de Obra de Arquitectura, siempre que haya citado a este al efecto, con la antelación adecuada (cfme. Anexo I de la Res. CAPBA 41/15, art. 2 de la Res. CAPBA 24/17, y ccdtes. del Código de Ética Profesional, y arts. 2 y 1257 inc. b) CCyCom). Por ende, su responsabilidad es subjetiva.*

- *En materia de responsabilidad subjetiva, puede agregarse que reviste la mayor importancia lo dispuesto en los arts. 10 y 14, y el art. A) inciso 11) del anexo II, todos de la Res. CAPBA 41/15, donde el Colegio ha calificado como éticamente reprochable prometer un resultado, u otorgar garantía alguna, al ejercer la Arquitectura (me apuro a aclarar que la actividad de los constructores y/o desarrolladores inmobiliarios, se encuentra excluida de ese ejercicio), por ejemplo al asumir los roles de Proyectista Arquitectónico, Director de Obra de Arquitectura, Representante Técnico, etc. Debiéndose agregar que, por imperio de lo dispuesto por los arts. 1, 14 inc. 9), 16 –proemio e incs. 2) a 6), y ccdtes. de la Ley 10.405, las resoluciones del CAPBA son obligatorias para sus matriculados, e integran el plexo normativo al que alude el último párrafo del art. 1252 del CCyCom.*

- *Ni qué decir, entonces, cuando, desde su sanción mediante Res. CAPBA 50/20, y su refrendo –de lo que da cuenta su similar 102/21-, un arquitecto es pasible de reproche ético por*

"Garantizar el éxito o prometer cualquier resultado, eficaz o no, en el ejercicio profesional de la arquitectura, actuando como director de obra en cualquiera de sus modalidades, representante técnico, o en cualquier otra actuación que sea considerada ejercicio profesional por el CAPBA." (art. 6 numeral 3), C.E.). Admitiéndose como única excepción "Garantizar el éxito o prometer un resultado eficaz en el ejercicio profesional de la Arquitectura, actuando como proyectista arquitectónico." (art. 6 numeral 2), C.E.). Es decir, situando al proyecto arquitectónico, y únicamente al proyecto arquitectónico, en el marco de la criticadísima pero, a mi entender, útil, disposición contenida en el art. 774 inc. b) del CCyCom: es que de nada serviría un proyecto que, por no adecuarse a los reglamentos de policía edilicia y urbanística, impidiera al comitente obtener un permiso de construcción, y lógicamente, lo propio podría decirse de uno cuyos elementos estructurales no fueran los adecuados. Pero de ahí, a colocar en cabeza de un profesional liberal una responsabilidad objetiva (en la especie, obtener un resultado eficaz, como si fuera un constructor), para comenzar, colisiona contra toda la sistemática del CCyCom y leyes complementarias: a) nótese que, en primer lugar, la ley solo le extiende la responsabilidad de un constructor en el supuesto gravísimo de ruina edilicia, y aún así, ello solo ocurre tras investigar la causa, lo que no ocurre con ninguno de los demás incisos del art. 1274 CCyCom. Y si hay que investigar la causa, pues la responsabilidad no es objetiva, lo cual condice con lo dispuesto por los arts. 1721, 1722, 1736 y 1768 del CCyCom; b) ello armoniza dócilmente –en cumplimiento de la manda impuesta por el art. 2 CCyCom- con otras disposiciones de nuestro ordenamiento, porque, en primer lugar, la extensión y existencia de una obligación no se presume, y la misma, es de interpretación restrictiva (art. 727 2do párr. CCyCom). Y, en segundo término, si incluso la severa Ley 24.240, lo excluye tanto de la condición de garante, como de las obligaciones de resultado y de la solidaridad que ella misma prevé en sus arts. 5 y 40 (art. 2 Ley cit.), incluso cuando el reglamento de la LDC, rat. por Ley 26.994, alude inequívocamente a un proyecto arquitectónico (Dcto. PEN 1798/94, art. 1 inc. b), entonces cómo sería razonable predicar lo contrario.

- *Concordantemente, tiene dicho Lorenzetti –relacionando este dispositivo con el del art. 774 inciso b) del CCyCom.- que cuando se procura al comitente un resultado concreto, con independencia de su eficacia, "…Hay un resultado, pero al no prometerse la eficacia, da lugar a un contrato de servicios (art. 1252). Por ejemplo, un médico que promete un resultado, que es una buena obra técnica pero nunca promete la curación.". Yo creo que el encumbrado autor se está refiriendo a la labor de un cirujano (porque antes encuadró en el art. 774 inciso a) la actividad de "…un profesional médico que compromete su diligencia.") (Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Rubinzal Culzoni, T. VI pag. 765). Siendo así, si ni siquiera un cirujano (que realiza su trabajo rodeado de personal altamente calificado por estudios terciarios y universitarios de grado –el que, sabido es, obedece sus instrucciones-; que labora en un quirófano de una asepsia inmaculada comparado con un sitio de obra; que solo utiliza "materiales" confeccionados por laboratorios de reconocida solvencia técnica y bajo estrictos controles estatales, y –lo que no es menor-, incluso cuando el cirujano "construye" su trabajo no meramente sin valerse de la fuerza laboral de terceros contratados por el paciente basándose en el menor precio, sino con sus propias manos y hasta con su propio equipo –al que, las más de las veces, él mismo selecciona-, pues si aún así, su actividad es considerada un contrato de servicios y no de obra nada menos que por uno de los coautores del Código y actual Ministro de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, entonces se advierte claramente que responsabilizar a un arquitecto proyectista o director de obra (cuya actividad –aclaro- el suscripto encuadra claramente en el art. 774 inciso a) del CCyCom.) en la misma medida que a un constructor que es quien realiza materialmente la obra, a quien aquel no contrata, y que ni siquiera selecciona, y sobre el que –al menos, por imperio legal- no tiene mando alguno, carece de racionalidad y fundamentos jurídicos. Y, por ende, solo halla su razón de ser en un mito y, tal vez en el prejuicio. Es decir, en cualquier supuesto, la explicación de mucho de*

cuanto se ha escrito y decidido al respecto, debe buscarse en los campos de la sociología general y jurídica. Por aquello del prejuicio (patológico de por sí) pero, peor aún, del pre- juicio.

- *La importancia que se asigna en el presente a los Códigos de Ética en materia de responsabilidad civil profesional, así como los fundamentos para ello (para la eventualidad en que el lector desee ampliar al respecto), ha sido expuesta en el trabajo titulado "La Arquitectura, las Ingenierías, y la influencia de las cuestiones deontológicas en la responsabilidad civil derivada de su ejercicio profesional (liberal o dependiente)", Bertone, S., Rev. Arg. de Derecho Civil n° 10, abril de 2021. Cita: IJ-MXLVII-13- Ídem, Microjuris, Cita: MJ-DOC-15895-AR | MJD15895). El que puede hallarse en un apéndice del presente.*

- *Pero ahora, es necesario volver a los Directores de Obra de Arquitectura: a la prohibición absoluta de garantizar un resultado (art. 6 numeral 3) del C.E.), se suma la definición contenida en el art. 3 numeral 15) del mismo cuerpo deontológico, por cuyo imperio "Todas las modalidades de ejercicio de la Dirección de Obra que el presente artículo describe en sus incisos 6, 7 y 8, así como la Representación Técnica, y el Proyecto Arquitectónico, se entienden excluidas tanto de la relación jurídica laboral (y, por ende, encuadradas en la disposición contenida en el art. 2 inciso a) de la Ley 22.250), como de la relación de consumo (y, por ello, encuadradas en el artículo 2 parte final de la Ley 24.240). Concordantemente, y con respecto a todos los roles precitados que los profesionales liberales desempeñan en los procesos constructivos, se entienden de aplicación los artículos 774 inciso a) (el inciso b) de dicho dispositivo, solo es aplicable al proyecto), y 1768, todos del Código Civil y Comercial. En su virtud, y por aplicación de lo dispuesto en los arts. 2 y 1252 -2do párr. y parr. final-, del mismo cuerpo legal, se reputa éticamente reprochable, en los términos de los arts. 14 inc. 9), y 16 - proemio e incs. 2), 3) y 6)-, todos de la Ley 10.405, y concordantes de este Código, y las Resoluciones del Consejo Superior, prometer en su ejercicio la obtención de un resultado, o garantizar de cualquier modo al comitente y/o a terceros, el éxito de su labor, o el resultado de la actividad de los constructores o desarrolladores inmobiliarios, y asumir la situación de guardián jurídico." Es decir –y creo que en línea con lo dispuesto por el CCyCom-, si el ente que tiene el poder jurídico de, incluso, vedar su ejercicio, dispone en tal sentido, y si a ello conducen los arts. 16 y 17 y 26 incs. 2), 5) y 7) de la Ley 10.405, el art. 3 del Dcto. Ley 7647/70, el art. 121 C.Nac., y los arts. 1, 41, 42 in fine y 57, Const. Prov., entonces, no importa qué rece la obsoleta doctrina autoral plasmada con base en el Código Velezano, pues es hora de advertir que el mismo ha sido abrogado hace ya una década. Y, entonces, el profesional de la Arquitectura que lo cumpla, habrá eliminado el factor ilicitud, sin el cual, no existe daño resarcible (arts. 2, 10 1ra parte y 1717 -a contrario sensu- del CCyCom; SCBA, Sumario JUBA B97409, arts. 14 y 28 de la Const. Nac., y arts. 11 1ra parte y 57, Const. Prov.).*

- *De la mayor trascendencia resulta, entonces, lo siguiente: el art. 1758 del Código Civil y Comercial no se aplica a Directores de Obra, Representantes Técnicos, Directores Ejecutivos, ni a ningún profesional liberal retribuido mediante honorarios. Y, en su contexto, guardián resultan el o los empresarios constructores. Aquellos profesionales liberales son, concordantemente, ajenos a las relaciones laborales entabladas por sus representadas, y, por ende, son estas últimas -y no aquellos- quienes deben la garantía del art. 75 de la ley 20.744 (conf. art. 2 inc. a) y 35 de la ley 22.250). En tal sentido, también disponen con precisión tanto la Res. CAPBA 41/15, como el Código Deontológico sancionado para regular el ejercicio de la Arquitectura y el Urbanismo en jurisdicción de la provincia de Buenos Aires, lo siguiente, al definir funcionalmente a la Representación Técnica: "No obstante, se entiende que el Constructor conserva la dirección y el control de las cosas utilizadas por sus dependientes, a los efectos del art. 1758 del CCyCom, como una emanación de su poder de dirección consagrado por los arts. 4 a 6, 65 a 67, 86 y cddtes. de la Ley 20.744, y, consecuentemente, retiene la condición de guardián jurídico, sin*

que la misma se desplace a su Representante Técnico (art. 1768 CCyCom, párr. final). A los efectos precedentes, se entiende indistintamente por "empresa constructora", o "constructor", a cualquier persona física o jurídica que se obligue a realizar obra material, total o parcial, a cambio de un precio, sin ningún otro requisito" (art. 3 numeral 9), C.E.)

- *Cabe aclarar que cuando la disposición contenida en el art. 32 de la ley 22.250 alude a los profesionales que se desempeñan como constructores, se refiere a un doble status jurídico: empresarios constructores que, por poseer además un título habilitante, se representan técnicamente a sí mismos, tal como ocurre con el abogado que litiga en causa propia. Y al ente de la colegiación solo le interesa este último rol, no el ejercicio del comercio o industria (arts. 6 y 7 de la Res. CAPBA 41/15 Ver Resoluciones CAPBA 41/15 y 75/16.*

- *Por ello, el director de obras asume una clásica obligación de medios. Resultan inexplicables las posturas que hablan de un resultado que jamás podría comprometerse a asegurar quien no controla la actividad del constructor en tanto empresa, es decir, los factores de producción. Entre otras razones, por imperio de lo antes dispuesto por el art. 910 del Código Civil, y, actualmente, por los arts. 1269 y 1264 –párrafo final- del CCyCom., y siempre, por los arts. 14, 19 y 28 de la Const. Nac.). En otras palabras, el director únicamente debe limitarse a observar los trabajos mal realizados y anoticiar a su comitente de tal circunstancia, pero no posee ningún poder de mando dado por el Derecho, ni para compeler a su destrucción y nueva realización por el constructor si este rehusara hacerlo, ni para obligarlo a emplear una fuerza laboral cuantitativamente mayor a fin de cumplir con los plazos, ni cualitativamente mejor para su buena realización, entre otros extremos. En fin, él sólo inspecciona los trabajos (art. 1269, 1270 y 747, CCyCom.), pero ante el incumplimiento del constructor, será el comitente de la obra material (es decir, el comitente común, cuyos intereses él representa en el proceso constructivo –me refiero al sector de intereses, no a un contrato de mandato-), debidamente informado, (art. 1256 incisos b) y d), CCyCom.), quien deberá ejercer contra el constructor las acciones a que se crea con derecho. Es que no se concibe lógicamente que se obligue a un profesional asegurar el resultado obtenido a través de la actividad empresarial de quien, a su respecto, reviste calidad de tercero (arts. 1021 a 1024, CCyCom), ni tiene base jurídica alguna, conforme a lo precedente expuesto. El solo tratar de imaginar qué naturaleza jurídica tendría, supuestamente, el rol que se pregona dotado de poderes ilimitados (¿la de un funcionario público, tal vez?), dejaría sin soporte alguno a más de un autor o precedente judicial, que no podrían explicar ni la misma, ni qué ley la ha establecido, es decir, cómo se supone que los ejercería el profesional a quien se ha encomendado (arts. 14, 19, 28, 31, 33, 75 incs. 12) y 22), 121 y 126 de la Const. Nac., y arts. 11 y 25 de la carta local). Y, desde otra óptica, un Director de Obra de Arquitectura no es un reasegurador del comitente en materia de culpa al contratar, ni violación de sus deberes de colaboración (art. 1257 inc. b) CCyCom). Debiéndose recordar tanto que no puede alegarse la propia torpeza, ni ir contra los propios actos jurídicamente relevantes (art. 1067 CCyCom); algo tan básico como lo es tener que enfatizar que la ley se presume conocida por todos, sin admitirse la prueba en contrario, y a todos obliga por igual (arts. 5 y 8, CCyCom); así como lo dispuesto por los arts. 1719, 1720, 1728 y 1729, CCyCom).*

- *En estrecha relación con lo precedentemente expuesto, y con referencia específica al –inexistente- "poder de dirección" al que aluden algunos precedentes judiciales, y a fin de evaluar las distintas situaciones que pueden verificarse, se remite al ensayo "¿QUIÉN MANDA EN UN PROCESO CONSTRUCTIVO?", Bertone, S., La Ley (RCyS2012-VI, 30). A los fines de esta obra, bastará decir que a tal "poder de mando" (si por tal se entiende la capacidad de impartir órdenes al constructor, con consecuencias jurídicas en caso de incumplimiento) en nuestro derecho solo lo tiene un inspector de obra pública, en virtud del carácter exorbitante del Derecho Administrativo, y porque una Legislatura local así lo ha establecido. Por lo demás, y como demostración de la opinión del ente de*

la colegiación acerca de la inexistencia de tales "poderes de mando" por imperio legal, en una obra regida por el Derecho privado, puede citarse que el art. 11 de la Res. CAPBA 41/15, dispone cómo se resuelve la cuestión si mediare un acto de apoderamiento, en los siguientes términos: "En cualquier supuesto en que el Comitente otorgue al profesional a cargo de la Dirección de Obra en cualquiera de sus modalidades, y este acepte, un mandato con representación para ejecutar en nombre de aquel actos tales como ordenar la demolición de trabajos a su juicio mal realizados, paralizar el proceso constructivo ante la inobservancia de leyes o disposiciones reglamentarias de policía edilicia, penalizar a los Constructores en caso de incumplimiento, pagar, contratar obreros y profesionales especialistas, administrar, aprovisionar la obra, denunciar incumplimientos ante órganos o entes estatales, y cuantos más actos correspondan a sus incumbencias (es decir, que no correspondan a los profesionales de Ciencias Económicas o Derecho, por ejemplo) se sumará a los suplementos previstos por el Decreto 6964/65 y/o en los artículos 1 a 4 de la presente resolución, un adicional de honorarios igual a un 50% del honorario que corresponda a la modalidad de Dirección de Obra de que se trate. No debiéndose confundir el adicional dispuesto por el art. 11 del reglamento citado, con los suplementos previstos en el Decreto 6964/65 para cada modalidad de Dirección, en el art. 9 de su Tit. VIII. Correspondiendo, en consecuencia, siempre su adición, como él mismo lo establece. Claro que ni así llegaríamos al imaginario "poder de mando", toda vez que, sabido es, el mandatario no puede ir más allá de donde iría el mandante si obrara personalmente (art. 362 CCyCom). Lo cual nos deja en que, en nuestro Derecho, y por imperio legal, "poder de mando", solo tiene: 1) el Inspector de una Obra Pública, sobre el constructor de ella –en virtud del carácter exorbitante del Derecho Administrativo; 2) un empleador sobre su empleado, y 3) un superior jerárquico, sobre su subordinado. Como se advierte, se trata, en todos los supuestos, de ramas del Derecho distintas a la que aquí nos ocupa, y de emanaciones de leyes de diversa raigambre. Siendo así, la cuestión es simple: ¿Qué ley en sentido formal, establece ese imaginario poder de mando de un Director de Obra, y sobre quien/es? ¿Cómo se hace para contrapesar y/o equilibrar el poder de decisión del comitente, basado en el dinero, que es aquel factor que, en verdad, determina el curso de un proceso constructivo? Y esa ley, de existir, ¿qué consecuencias, y para quienes, establece en caso de incumplimiento? Porque no hay norma jurídica, donde no hay precepto, y sanción. Entonces, no queda más que abandonar los dogmas, y regresar al imperio de la ley. Ni más, ni menos (arts. 1 a 3, CCyCom).

- *En referencia a los planos de detalle de obra, resulta válido lo expuesto al respecto de otros documentos similares en el comentario al artículo 3 de este Título. Con el agregado de que la circunstancia ínsita en que se los haya previsto como integrantes de la etapa de Dirección de Obra de Arquitectura y no del Proyecto Arquitectónico, obedece a las siguientes razones: en primer lugar, a que el director de la obra puede no ser el mismo profesional que confeccionó el proyecto, y en segundo término a que, aunque lo fuera, podría resultar necesario aclarar al representante técnico del constructor algún tópico de difícil comprensión, o que se encuentre definido en forma no clara, etc. Dicho de otro modo, estos planos únicamente se realizarán si el constructor los requiere por medio de su representante técnico, pero no será necesario confeccionarlos en caso contrario. A no ser, claro, que directamente se modifique el proyecto, incluso por la sola voluntad del comitente (art. 1264 párr. final, CCyCom).*

- *En síntesis, lo único esencial al rol de Director de Obra de Arquitectura es la inspección de los trabajos y su actuación en custodia de los intereses de su comitente (arts. 1269, 1270 y 1272, los dos últimos por reenvío a los arts. 747 y 1053 inciso a), todos del CCyCom), poniendo en conocimiento de éste las irregularidades detectadas si correspondiere (art. 1256 incisos b) y d), CCyCom).*

- *Finalmente, y en orden a las incompatibilidades –que cabe reputar absolutas- cabe reiterar aquí, en lo pertinente, lo expuesto al comentar el artículo 1 del Título V de la escala, a donde remito: resulta incompatible el desempeño en la misma obra de los roles de Director de Obra*

de Arquitectura y constructor y/o Representante Técnico de ese constructor, así como con el de profesional encargado de la planificación y verificación de los aspectos inherentes a la salud y seguridad en obra (conf. Dctos. P.E.N. 1099/84, y 911/96, y Resoluciones CAPBA 41/15 y 24/17). En igual sentido, art. 3 numeral 12) del Código de Ética.

- *Respecto a la primera de las incompatibilidades citadas en el apartado anterior, cabe puntualizar que ella tiene una larga tradición en la provincia. En efecto, durante la existencia del Consejo Profesional de la Ingeniería, y sostenido ese criterio, la empresa constructora "Bustillo, Rodrigo y Cía." recurrió ante el Poder Ejecutivo lo dispuesto por el ente de la colegiación (vedándole a los ingenieros que la integraban, actuar como proyectistas, directores de obra y representantes técnicos de la empresa que ellos mismos integraban). El PE rechazó el recurso interpuesto y mantuvo así lo decidido por el Consejo, instrumentándolo mediante Decreto 39.883/47. El Mismo CPIBA, años más tarde, mantendría ese criterio mediante la Res. s/n del 28/X/60, vigente durante todo el resto de su existencia hasta 1986.*

- *Cabe destacar, a fin de eliminar importantes confusiones conceptuales, y por sobre todo, una jurisprudencia deformante, que en algunas provincias (fundamentalmente, en la de Santa Fe -por lo cual la cuestión interesa más que nada en las localidades bonaerenses limítrofes con ella-) suele aludirse a la "conducción técnica". Trátase de un concepto muy complejo, sobre el que puede anticiparse que no ha de admitírselo en jurisdicción de la pcia. de Bs. As., toda vez que incluso se encuentra implícitamente derogado por el artículo 24 de la Ley 10.653 de la pcia. de Santa Fe, y porque, en esencia, importa prescindir del Director de Obra en el proceso constructivo, dejando al comitente inerme frente al constructor, ya que en tal supuesto, no tiene a quien inspeccione la obra para proteger sus intereses frente a los del constructor (art. 1269 CCyCom). Ver en el apéndice, Bertone. S, "LOS ARTÍCULOS 1053 Y 1269 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL, LA DIRECCIÓN DE LAS OBRAS, Y LA CONSAGRACIÓN LEGISLATIVA DE UN CAMBIO DE PARADIGMA", Diario La Ley del 30-12-16, año LXXX, n° 247; ídem, Micro Juris - MJ-DOC-10659-AR | MJD10659). Algo jurídicamente inadmisible, como correctamente lo ha dispuesto la Res. CAPBA 24/17. Afortunadamente, no sin importantes inexactitudes, y tras una resistencia cerril, el Colegio de Arquitectos de la pcia. de Santa Fe, ha terminado por reconocerlo mediante Res. CAPSF DSP 585/19 cumpliendo así, finalmente, con lo dispuesto por el art. 24 de la Ley de esa pcia. 10.653 –reglamentario de la Arquitectura y el Urbanismo en esa jurisdicción-, y el Dcto. local 1732/08. No obstante lo cual, sobrevive en no pocas ordenanzas municipales.*

- *Otro supuesto feroz es el de Córdoba, que mantiene en pie el rol de conductor técnico para determinadas obras, introducido mediante el manifiestamente inconstitucional decreto 2074-C-56, reglamentario del Dcto. Ley de esa provincia 1332-C-56, al cual desnaturaliza disponiendo en contrario, e introduciendo por vía reglamentaria, cuestiones ni siquiera tangencialmente mencionadas en este (con superior jerarquía normativa, y ratificado por varias Leyes locales en sentido formal). Y, a la usanza santafesina (como llevo dicho, dejada de lado hace mucho tiempo), introduciendo un rol no contemplado allí (léase en el Dcto. Ley 1332-C-56). Es decir, "ingresando por la ventana aquello que no pasó por la puerta", mediante el aberrante Dcto. 2074-C-56. Rol que, en pocas palabras, significa concebir un proceso constructivo sin Director de Obra ni Representante Técnico, disminuyendo la seguridad en las obras y demás bienes jurídicos tutelados por el art. 43 1er párr. de la Ley 24.521, y pauperizando la remuneración de sus matriculados, a quienes, por lo demás, se endilgan responsabilidades exorbitantes. Pero tan desafortunado como lo antedicho, resulta que, complementariamente, la Dirección de Obra, ni se denomina "Dirección Técnica" -como con mal tino la rebautiza el insólito decreto 2074-C-56 en esa jurisdicción, contrariando llamativamente lo dispuesto por el propio Dcto. Ley de Córdoba 1332-C-56 reglamentado (el que correctamente, alude a la Dirección de Obra, al igual que el*

C.Civ. (art. 1646), y el CCyCom (art. 1274 inc. c), ni mucho menos, es optativa, así como tampoco lo es la Representación Técnica. Con semejantes remedos de "Frankestein" jurídicos, a la por todos conocida dificultad para explicitar el contenido de cada rol en el proceso constructivo, lo único que se consigue es causar y adicionar una confusión inimaginable y repotenciada, en la jurisprudencia, y la doctrina autoral. Es que, sin perjuicio de lo dispuesto por los códigos de fondo citados y por la propia ley cordobesa citada, la terminología es más bien propia de supuestos tales como, v.gr., la conducción de equipos deportivos, o a lo sumo, de establecimientos farmacéuticos, por ejemplo. Pero como fuere, y malgrado lo dispuesto sin soporte jurídico alguno (arts. 31, 75 inc. 12) y 126, Const. Nac.), lo cierto es que jamás la Dirección de Obra de Arquitectura es optativa en proceso constructivo alguno, al igual que tampoco lo es la Representación Técnica-. Diga lo que diga una ley o reglamento local. Ver, al respecto, en el apéndice, la NOTA PRELIMINAR inserta previamente al ensayo titulado "EL MISTERIO DE LA CONDUCCIÓN TÉCNICA", (Bertone. S., La Ley (Litoral) 2010 (diciembre), 30 / 11/2010, pag. 1181. A mayor abundamiento, Dirección de Obra se denomina el rol, en todos los reglamentos de la Ley 24.521, delegados por los arts. 42 y 43 de la Ley 24.521. Ver, entre tantos, Res. ME 1254/18, arts. 7 y 25. (art. 2 CCyCom).

***B)** El inciso c):*

Por razones metodológicas, se abordará primero este inciso antes que el identificado como b).

- *Cuando el precepto alude a que "el Director de Obras certifica…" no debe entenderse ello en un sentido literal: en rigor, el profesional (que, como regla, no reviste carácter de peticionario en el expediente administrativo municipal, ni resulta apoderado del comitente salvo pacto en contrario y remuneración por separado -por las razones expuestas al comentar el art. 3 de este mismo Título VIII-), no "certifica" que la obra se ha construido de acuerdo al proyecto: quien certifica tal circunstancia es el municipio competente, que percibe las tasas respectivas para fiscalizar obra (intelectual y material) y, en fin, para ejercer la policía edilicia con carácter exclusivo y sin posibilidad alguna de delegar la competencia a su respecto (arts. 3 y 103 de la Ordenanza General 267/80, y art. 27 inc. 24) de la Ley Orgánica Municipal Dcto. Ley 6769/58). Y lo hace mediante la emisión del acto administrativo pertinente. En su virtud, aquello que en verdad compete al director de obra es entregar a su comitente un documento suscripto por él, conteniendo un acto declarativo en tal sentido, para que sea el comitente mismo quien tramite ante la administración la emisión por esta del certificado final de obra (ver, al respecto, Res. CAPBA 41/15 y Código de Ética Profesional). Documento –este último- que Director de Obra, Representante Técnico, Constructor y Comitente suscribirán, una vez citados por el ente con tal motivo y con las formalidades pertinentes, recién con posterioridad a que la inspección municipal haya constatado la exactitud de lo declarado. Es importante destacar que, ante la renuencia de su comitente al respecto, el director de obras puede efectuar la declaración precitada unilateralmente, mediante la pertinente presentación no obstante no revestir carácter de peticionario, ni parte en el expediente, colaborando así con la administración activa, que no debe obstar a la misma so pretexto de la falta de ningún requisito que deba satisfacer el peticionario del permiso (como por ejemplo que se acompañen documentos de naturaleza tributaria declarando las mejoras introducidas, que solo pueden emanar del comitente). Y si esta lo hiciera, el profesional puede efectuar la declaración incluso mediante un envío postal (art. 34, Ord. Gral. 267/80).*

- *Nunca será suficiente reiterarlo: el arancel profesional alude tanto a las obras públicas, como privadas. Pero en estas últimas, no existe una "recepción provisional" y una "definitiva", ni menos aún, la obligación de realizar un acta en cada una de ellas oportunidades. ni, en rigor, nunca. Ni tampoco, la obligación de realizar un acta en la única recepción de obra que existe: la definitiva. Analogamente, tampoco la hay de certificar avances de obra por escrito, etc. Todo ello, con la única excepción ínsita en que un contrato las cree (arts. 284, 727 2do párr., 1015 y ccdtes., CCyCom.). Es*

por esa razón, entre otras, que no puede resultar más desafortunada la referencia a los usos, inserta en el proemio del art. 1272 CCyCom. Sin perjuicio de lo antedicho, ello resulta contrario a toda la sistemática del Código Unificado (arts. 1 y 960, CCyCom) y dejan abierta la puerta a la arbitrariedad, que es todo lo contrario a lo perseguido (art. 3 CCyCom). Pero, además, nótese que ni siquiera se alude a una costumbre (respetable fuente de derecho, incluso internacional, la cual se estructura, sabido es, mediante el elemento objetivo, más el subjetivo, o sea [la práctica + la opinio iuris], sin la reunión de los cuales, no existe como tal (es decir, como costumbre), sino a un mero "uso". Y el uso, es, dudosamente, fuente de Derecho, carece de tales elementos, y, fundamentalmente, no crea normas jurídicas, toda vez que quien los infringe, no recibe una sanción jurídica [presupuesto, también, de la estructura ontológica de una fuente de Derecho, como lo es la costumbre], sino una meramente social (v.gr., la repulsa por no vestirse adecuadamente para la ocasión, o por no respetar ciertos cánones en materia de higiene personal, por ejemplo]. En su virtud, un supuesto e incomprobable uso, jamás podría crear una obligación, ni una forma jurídica, allí donde, pudiendo hacerlo, el Legislador no lo ha hecho, ni las partes del contrato la han estipulado contractualmente en uso del principio de autonomía de la voluntad. Y no resulta admisible que lo haga, porque ello viola el principio de razonabilidad, abre las puertas a la arbitrariedad, y lesiona severamente el derecho de propiedad que reside en los contratos (arts. 284 2do párr., 958 y 959 y 965, CCyCom). Posiblemente, tamaño error –aún así, injustificable- halle parcialmente su sentido en que el anteproyecto elevado por la Comisión creada al efecto por Dcto. PEN 191/2011, había incluido soluciones distintas a las finalmente sancionadas, en materia de responsabilidad del Estado. Por lo cual, tal vez, sus autores hayan tenido en miras la legislación en materia de obras públicas, y la aplicación subsidiaria que el CCyCom siempre tiene en ellas. Pero vamos de nuevo al dispositivo de la escala arancelaria que nos ocupa: no hay liquidación ni certificación alguna, a no ser que, complementariamente, se haya encomendado la administración (porque en una obra regida por el Derecho Privado, quien paga, y estipula bilateralmente la forma de pago, es el comitente, no el Director de Obra). O, al menos, se haya pactado expresamente que a ello se obliga el Director de Obra de Arquitectura. Claro que el comitente siempre puede pedir consejo, en cuyo caso, el Profesional Director deberá darlo. Otro tanto ocurre respecto a los planos de detalle de obra: solo se hacen, si son necesarios, sea a criterio del profesional, o a requerimiento. Volvamos a decirlo, a riesgo de ser reputado reiterativo: lo único esencial al rol de Director de Obra de Arquitectura es la inspección de los trabajos y su actuación en custodia de los intereses de su comitente (arts. 1269, 1270 y 1272, los dos últimos por reenvío a los arts. 747 y 1053 inciso a), todos del CCyCom), poniendo en conocimiento de éste las irregularidades detectadas si correspondiere (art. 1256 incisos b) y d), CCyCom).

- *Puede haber (en fin, en la creencia popular de que ha contratado a un profesional que "todo lo hace / todo lo puede / todo lo sabe –como si fuese Ingeniero, Arquitecto en las 200 especialidades existentes, Agrimensor, Geólogo, etc..", y, además, es frecuentemente considerado "a cargo", que lo antedicho tenga sabor a poco. Lo cual motiva que hagamos algunas consideraciones al respecto.* ***a)*** *un Director de Obra de Arquitectura, que actúa en este sistema organizativo funcional del proceso constructivo, es remunerado con el 3,4% del costo total de la obra, y asumiendo severísimas responsabilidades, incluso con plazos de caducidad decenales;* ***b)*** *mientras un corredor público que intermedia en una operación de corretaje, es remunerado con el 6% -entre las dos partes- del valor, no del costo, del objeto edilicio, mientras la escrituración pública se remunera con el 2%, y su sucesión, entre un 6% y un 20% del haber relicto. No parece razonable, con ese piso de marcha, exigirle que viva, e incluso pernocte, en el sitio de obra, como emana de la doctrina de muchos autores y precedentes;* ***b)*** *tan un mundo de lo que no lo es se ha hecho, que ni siquiera ello sería razonable comparando la retribución del Director de la Obra de Arquitectura, con otras encomiendas propias de la profesión. Como se lleva dicho, un Director de Obra de Arquitectura –siempre en este esquema-, percibe el 3,4 % del costo de obra, mientras el Proyectista Arquitectónico, se apropia del 5,1%, y el Representante Técnico, del 5%;* ***c)*** *entendiendo que ello deja en evidencia la desmesura plasmada en la opinión*

de muchos autores que, simplemente, no comprenden los diferentes roles a cargo de los agentes de un proceso constructivo, y asignan la responsabilidad "al título" (lo que ocurre cuando se alude a "LA RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO", sin reflexionar acerca de qué rol, en dicho proceso, cumplía un determinado arquitecto, y por ende, que nadie responde por aquello que es, sino por lo que hace o deja de hacer, encontrándose jurídicamente obligado), se llega a conceptos esotéricos como el ya acometido de un "poder de mando" jurídicamente inexistente, y a otros similares. En su virtud, cuando un reglamento edilicio, o un autor, aludan al "profesional a cargo de la obra", lo primero que hay que esclarecer es… ¿A cargo de qué? Porque del sitio de obra, el guardián jurídico es su constructor –que, como se ha explicitado a lo largo del presente, puede ser alguien sin título alguno –incluso una persona jurídica, o un fiduciario sin título alguno-, en cuanto se haya obligado a realizar obra por un precio, y cuente con un Representante Técnico (arts. 14 y 28 de la Const. Nac., arts. 6 de las Leyes 10.405, 10.411 y 10.416, y arts. 2, 1251, 1255, 1256 inc. a), 1262 a 1267, 1758, y 1685, CCyCom). Mientras un Director de Obra de Obra de Arquitectura, se encuentra expresamente excluido de la relación laboral (art. 2 inc. a), y 35, Ley 22.250 –ver Res. CAPBA 76/16); así como de la solidaridad pasiva causada por cuestiones relacionadas con medidas de salud y seguridad en la construcción (arts. 4 y 16 -inc. c) y párr. final- del reglamento aprobado por Dcto. PEN 911/96, considerandos 5to y 6to de la Res. SRT 1830/05; Res. CAPBA 41/15 y Código de Ética Profesional Res. CAPBA 50/20, e, incluso, exento de las obligaciones de garantía, de resultado, y de la solidaridad pasiva establecidas por la severa LDC 24.240 (art. 2, ley cit.); d) por otro lado, el art. 1768 párr. final lo coloca fuera de la órbita del riesgo causado por y con las cosas y actividades riesgosas, y le extiende la responsabilidad del constructor, solo en el gravísimo supuesto de ruina edilicia, y ello es así, con base en factores de atribución subjetiva, ya que el inc. c), es el único del art. 1274, que requiere investigar la causa (arts. 1722 y 1736 CCyCom); y se trata, además, de un servicio intelectual (art. 1252 1er párr y 2do párr –este, a contrario sensu-, lo cual conduce fatalmente al art. 774 inc. a) del CCyCom. Finalmente "La existencia de la obligación no se presume. La interpretación respecto de la existencia y extensión de la obligación es restrictiva (art. 727 CCyCom). Y el díalogo de fuentes, junto a las regulaciones en materia de policía profesional, con base constitucional local, han posibilitado la regulación de parte del ente de la colegiación bonaerense, donde es de recibo todo lo antedicho (arts. 2 y 1252 párr. final CCyCom; art. 42 Ley 24.521, Resoluciones CAPBA 41/15, 67/15, 95/15, 75/16, 24/17, 79/18, y Código de Ética Profesional), conforme a la Ley local 10.405 (art. 26 incs. 2), 5), 7) y 21), y el art. 41 Const. Prov.). Para decirlo más claramente, si vamos a debatir jurídicamente, hagámoslo, y si no, dejémosle la cuestión a los psicólogos y sociólogos generales –no jurídicos: generales- porque nos encontraremos inmersos en el tabú, los dogmas, y, más que en los prejuicios, en los pre-juicios.

- *Como acometida final, frecuentemente se alude alude "al profesional a cargo". Siendo así, a quien lo haga, habría que solicitarle buenamente que especifique a cargo de qué. Así, en listado no taxativo, podríamos listar ¿Del proyecto arquitectónico y/o de la Dirección de Obra de Arquitectura? ¿De la Representación Técnica del Constructor? ¿Del estudio de suelos? ¿De las obras a cargo de profesionales de la Ingeniería? ¿De la planificación y control de los aspectos de salud y seguridad en la construcción? ¿Del sitio de obra? Como dócilmente se advierte, son muchos. Y si falta alguno, es porque un actor no menor del proceso constructivo (el comitente) incumplió sus deberes de colaboración (art. 1257 inc. b) CCyCom) contratando mal, o, directamente, no haciéndolo. Y, en su virtud, es dicho actor del proceso, quien debe ser responsabilizado, porque a los profesionales que el Estado forma con los fondos del erario, hay obligación de darles la intervención que les compete, para proteger, en beneficio de la población toda, los bienes jurídicos tutelados por los arts. 42, y por sobre todo 43 –especialmente, su 1er párr-, de la Ley 24.521 (cfme. arts. 4 Tit. I Dcto. 6964/65; Res. ME de la Nación 1254/18 regl. del art. 43 Ley 24.521, y arts. 2 y 1724, 1716 y ccdtes. del CCyCom). En otras palabras, ya basta de mirar para otro lado: a las obras, las dirige el dinero, y no es cuestión de que los Jueces sigan forzando a los profesionales, a reasegurar virtualmente la culpabilidad del dueño de la obra, que es quien crea los riesgos, y obtiene los*

beneficios: a saber, erigir un objeto edilicio al menor costo posible, violando toda ley o disposición reglamentaria que se ponga en su camino, evadiendo todo control e intervención de especialistas, y exponiendo los derechos de terceros en el trayecto. Mientras los municipios jamás inspeccionan nada, sin perjuicio de su estricto cobro de los pertinentes Derechos de Construcción, que obligan a esa contraprestación. Solo hay que preguntarse lo siguiente: ¿Quién se beneficia con la evasión, apropiando las ganancias ilícitas al incumplir las medidas de seguridad que vienen impuestas con carácter de orden público? No los profesionales liberales, por cierto. Como decía el maestro Augusto Morello, el Juez no puede ser fugitivo de la realidad, porque vive en ella.

- *Promediando, puede ocurrir que durante el proceso constructivo se haya modificado el proyecto aprobado (se entiende que en forma adecuada a las leyes y reglamentos, conf. arts. 2, 1264 y 1970 del CCyCom). En tal caso, el acto declarativo al que se ha aludido, de ordinario quedará plasmado en uno o varios planos denominados "conforme a obra" que documenten tales variaciones. Si así fuere, la aprobación de tales planos conforme a obra por la administración, debe importar automáticamente el otorgamiento del certificado final de obras (ya que no se concibe la aprobación de tales modificaciones sin antes inspeccionarlas, y la propia naturaleza del documento mencionado torna lógicamente imposible hacer lo uno sin lo otro).*

- *Arancelariamente, la confección de estos planos conforme a obra se tarifa como una medición, ya que el inciso aquí examinado remite al art. 19 de este mismo Título VIII.*

- *¿Por qué como una medición? Porque lo que se está retribuyendo es el relevamiento de la obra para determinar como quedó la misma en su estado final, y la confección de nuevos planos documentándolo. Y porque este dispositivo debe ser concordado con otros del arancel, de cuya aplicación deriva que, al aumentar el costo de la obra por las modificaciones introducidas durante su proceso constructivo, aumentarán también los honorarios por proyecto, dirección de obra, representación técnica, etc. (cfme. art. 1 inc. a) y 6 inc. a) del Título VIII de la escala, y arts. 2 y 772 del CCyCom.). Ello así, ya que estos se refieren siempre a la suma final de las inversiones realizadas (costo de obra real). Es decir que al aumentar los costos de obra a causa de las modificaciones introducidas (no ya por aumentos de los costos de la obra originalmente proyectada -que también autorizan el incremento de honorarios-: por los cambios), automáticamente aumentarán también los honorarios del proyectista, y del director de obras, por aplicación de la disposición contenida en el art. 6 inc. a) del Título VIII. Asimismo, el recargo de honorarios devengados por las nuevas tareas de proyecto involucradas se calculará conforme se dispone en el art. 14, también de este mismo Título VIII (porque, va de suyo, alguien debió proyectar las modificaciones). Y para el representante técnico corresponde otro tanto, por analogía (conf. arts. 2 y 1265, CCyCom).*

- *De tal suerte, en realidad, por las modificaciones introducidas al proyecto originalmente aprobado en sede municipal; se perciben honorarios por: a) medición, para confeccionar los planos conforme, y realización de estos nuevos planos (art. 4 inc. c) del Título VIII); más b) incremento de los que retribuyen el proyecto y la dirección, por aumento del costo de obra y/o realización de nuevos proyectos modificatorios o ampliatorios (arts. 6 inc. a) y 14 del Título VIII). A esa conclusión se arriba, también, por aplicación de lo dispuesto con carácter general en los artículos 10 y 12 del Título I del arancel (ya que las mediciones, por un lado, y el proyecto, la dirección y la representación técnica, por el otro, están tarifados en Capítulos y/o Títulos distintos de la escala).*

- *Está claro que ello rige si las modificaciones importan aumento y no disminución de la obra inicialmente encomendada. En cambio, si tales variaciones aparejan una reducción del volumen de obra inicialmente contratado, de modo perjudicial al profesional (por ejemplo, se solicitó permiso para erigir 4 plantas, y la obra, quedó en PB), podríamos estar ante un supuesto de desistimiento*

unilateral parcial, en cuyo caso se aplicarán el art. 24 inc. a) del Título I del arancel, y el artículo 1261 del Código Civil y Comercial, por lo cual el profesional tendría, en ese encuadre fáctico, derecho a percibir los honorarios devengados por la obra inicialmente encomendada y no realizada, sin perjuicio de los que corresponden a la efectivamente realizada. Ello sin perjuicio de que también en este supuesto corresponderá abonar aparte los honorarios por la confección de los planos conforme a obra antes aludidos, ya que es un hecho que habrá que realizarlos nuevamente.

***C)** El inciso b):*

Trata el mismo de una norma que ha generado, por su obscura redacción y la exorbitante extralimitación de la materia a la que debe circunscribirse una escala arancelaria, un sinnúmero de dificultades interpretativas. Dispónese allí lo siguiente: "Dirección ejecutiva: en caso de obras por administración en las que el profesional, con todas las responsabilidades de director y constructor, tiene a su cargo obtener y fiscalizar los materiales, mano de obra y subcontratistas". Lo cual merecerá ser abordado desde diversos ángulos.

- *En primer lugar, debe tenerse en cuenta cómo comienza el dispositivo transcripto: la dirección ejecutiva se presta "en caso de obras por administración…". Y, sabido es, la característica esencial de tal sistema organizativo funcional del proceso constructivo, finca en que el dueño de ella es quien asume el rol de empresario constructor de su propia obra, no el profesional que él contrata a tales fines para desempeñar tareas propias de su ciencia o arte. Así lo han entendido tanto el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires (Res. CAPBA 67/10 y 41/15, y Código de Ética Profesional), como el Colegio de Ingenieros del mismo Estado (Res. CIPBA 413/90), y los Colegios de Arquitectos de San Luis (Res. CASL 27/12), y de Chubut (Res. CACH 30/15 y su Código de Ética), entre otros. Y así surge, incluso, de los más modernos reglamentos de policía edilicia (Ord. 8214/07 del Municipio de Rosario, Código de Edificación de Posadas, Código de Edificación de Salta, Código de Edificación de La Plata, Código de Edificación de Cipolletti, etc.). Ver, también, comentario al artículo 1 del Título V.*

- *Por ello, resulta palmariamente inexacto decir "con todas las responsabilidades de director y constructor", debiéndose entender "con todas las responsabilidades del director de obras y del representante técnico del constructor" (o sea, del dueño).*

- *Es que, para comenzar, nadie se convierte en constructor solo porque un arancel profesional lo establece, sino solo cuando se obliga a realizar obra material a cambio de un precio, proveyendo o no los materiales. Y lo único que provee un profesional liberal, es su intelecto, su ciencia (arts. 1251, 1252, 1255, 1768 y ccdtes, CCyCom). De tal suerte, resulta írrito que se pretenda retribuir a este supuesto constructor mediante el pago de honorarios y no por precio, porque ello contraía la esencia misma del contrato de obra: el beneficio empresarial, que reside en el precio (arts. 1262 a 1266, CCyCom). Entonces, ya se advierte, por un lado, que no existe aquí contrato de construcción de obra material alguno (de hecho, no encuadra la retribución en ninguno de los sistemas legislados). Y, de tal suerte, que de lo que en verdad se trata, es de cuestión bien distinta: ya que resulta difícil traer al verdadero constructor a suscribir los planos en sede municipal (y si ello ocurriera, los mismos no tendrían obligación alguna de aportar al sistema previsional que mencionaré a continuación), la presa más fácil es el profesional Director de Obra de Arquitectura. De tal guisa, a nadie puede escapar, se me ocurre, que el ejercicio de la Arquitectura, las Ingenierías, y las Tecnicaturas, cambió ni bien se creó la Caja previsional que los agrupa en la provincia de Buenos Aires, mediante Ley 5.920. En efecto, ipso facto aparecieron el "contrato obligatorio" (sí, aunque Ud. no lo crea. Incluso, con un formulario predispuesto) sancionado por Dcto. 1346/58; la Ley 6.075, y este dispositivo del arancel sancionado en 1965, que procura cerrar las espitas. La actual Ley 12.490 persigue otro tanto. Sí: aunque el lector*

no lo crea, entre 1929 (año de sanción de la Ley 4.048) y 1958 (comienzo del ciclo que acabo de describir), la provincia de Buenos Aires tuvo grandísimos constructores, que difícilmente contaban con la escolarización primaria completa, pero, eso sí, tenían Representantes Técnicos como la ley manda (art. 6, Ley 4.048). Y las paredes siguen hablándonos de ellos, con sus nombres esculpidos que aún quedan en ellas, y otro tanto, incrustados en metal. Pero un día, la sociedad dejó de erigir solo palacetes, nadie ya accedía con facilidad a contratar Representantes Técnicos, y alguien tenía que pagar la cuenta. Lo peor de todo es que, toda vez que los profesionales no deseaban firmar como lo dispone este inciso, entonces, se volvió a los comienzos, en un perfecto círculo vicioso: así, se creó la categoría de "Constructores por Derechos Adquiridos", meros albañiles sin título alguno que pudieran acreditar la "idoneidad" que estribaba en un par de obras efectivamente construidas por ellos, los que (una vez empadronados) accedían a firmar como constructores ante los municipios, los planos de obras que ellos no construirían porque ni siquiera les habían sido encomendadas, generalmente a cambio de los aportes, y algún dinerillo extra (Decretos 12997/60 y 4723/76, entre otros). En otras palabras, meros prestafirmas. Pero eso sí: aportes al sistema previsional, realizaban. Por circunstancias como las que aquí describo, y en materia de Arquitectura e Ingeniería, el intérprete ha de tener por cierto varias cuestiones: una cosa es la literalidad de leyes en sentido formal y material –como el dispositivo arancelario que me ocupa-, y otra, el Derecho. De los Jueces, se espera la aplicación de esto último (art. 34 inc. 4) del CPCBA, arts. 11 1er párr. y 57, Const. Prov., arts. 14, 28, 31, 33, 75 incs. 12) y 22), y 126, todos de la Const. Nac., y arts. 1 a 3, CCyCom).

- *Nótese cuán paradojal resulta la circunstancia ínsita en que, si se tiene por no escrito este inciso b) del art. 4 del Título VIII (lo cual –adelantando opinión, es perfectamente posible hacer mediante una estipulación contractual, no tratándose de una disposición de orden público, se arriba a la mejor solución interpretativa posible, ya que a aquello que era esencial al arancelamiento de esta particular encomienda, lo plasma con suficiencia el art. 9 inc. d) del Título VIII de la misma escala. Mejor acreditación de lo superfluo del dispositivo que aquí se comenta, y a la vez, de cuáles son, en verdad, los fines perseguidos (que hasta podrían encuadrar en el fraude a la ley, fulminado por el art 12 CCyCom) ya que, fraudulentamente, y en perjuicio de la población toda, una interesante porción de la legislación de orden público de nuestro ordenamiento es atropellada a diario, mediante su uso). Y nada bueno, sabido es, sale de cuestiones como esta.*

- *Por lo antedicho, aún de contratarse este engendro, también estamos ante una responsabilidad subjetiva (y eminentemente técnica) del profesional que cumple el rol (arts. 774 inciso a) y 1768, CCy Com.) que no por asumirlo releva al dueño de la obra de su responsabilidad objetiva, propia de todo empresario constructor. De tal suerte, será este último quien asumirá las responsabilidades inherentes al riesgo empresario, en los términos de los arts. 1270 a 1273, 1753, 1757, 1758 y ccdtes. del Código Civil y Comercial, el art. 75 de la ley 20.744 y el art. 32 -2do párrafo- de la Ley 22.250, los arts. 3, 5 y 40 de la ley 24.240, y los arts. 4 a 9 del anexo I del dcto. PEN 911/96 regl. de la ley 19.587, entre otros cuerpos legales. Y ello es así, porque es él quien asume el riesgo con miras a obtener el beneficio, que finca en realizar la obra que se propone, a un menor precio, evitando pagar a terceros las usuales ganancias empresarias de estos (conf. Res. CAPBA 41/15). Más allá de tal circunstancia, no ha de olvidarse que constructor es quien de hecho ejecuta obra material por un precio (art. 1251 CCyCom.), no quien firma los planos en tal carácter, o cualesquiera otros documentos, incluso forzado por los municipios mediante exigencias arbitrarias, y so pena de perder su trabajo, a asumir roles que jamás fue su intención desempeñar en el proceso constructivo. En su virtud, y en todo caso, el o los constructores se buscan en los hechos, no en los planos. En materia de las arbitrarias y legalmente inadmisibles exigencias municipales, consúltese Bertone, S., "RESPONSABILIDAD CIVIL EN EL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA Y LA INGENIERÍA", La Ley, Revista del C. Civ. y Com., año III n° 5, Junio de 2017, pags. 107/123. Ídem, Microjuris, MJ-DOC-12012-AR | MJD12012.*

- *Además, la exorbitancia e inconstitucionalidad manifiesta del dispositivo sub examen, enceguecen al intérprete ni bien se advierte, por un lado, que una provincia ha pretendido mediante él, establecer responsabilidades civiles, penales, laborales, etc., lo cual le está expresamente vedado (arts. 31, 75 inc. 12) y 126, Const. Nac., y arts. 11 y 57, Const. Prov.). Y, desde un ángulo de abordaje más básico aún, la responsabilidad de un constructor queda en cabeza de quien construye, no de quien ejerce profesión sin construir (art. 1768 CCyCom). No ha de olvidarse que la dirección ejecutiva es –como su nombre lo indica- dirección de obra. No construcción. Véase especialmente lo dispuesto en el art. 5 de la Res. CAPBA 41/15.*

- *Idéntica crítica puede realizarse a la redacción del inciso analizado, en cuanto estatuye "… tiene a su cargo obtener y fiscalizar los materiales, mano de obra y subcontratistas". Sin olvidar que –como regla- quien contrata mano de obra y subcontratistas es el constructor (y en una obra ejecutada por el sistema de administración el constructor es su dueño, no el Director de Obra que actúa en este sistema organizativo – funcional del proceso constructivo), tampoco es posible mediante una norma local, y, además, un mero arancel-, imponerle al comitente otorgar un mandato obligatorio, porque ello contraría un elemento esencial del acto jurídico: su voluntariedad (art. 259, CCyCom.). Y, además, atropella lo dispuesto por el art. 358 del mismo cuerpo legal unificado. En su virtud, habrá Directores Ejecutivos de Obra de Arquitectura (más correcto es llamarlo "Director de Obra de Arquitectura por Administración") que fiscalicen la administración de la obra, y otros que no, porque a la administración directa se la ha reservado su comitente. Debiéndose interpretar, como regla y a falta de prueba en contrario, que esto último es aquello que constituye el curso natural y ordinario de las cosas, ya que no es posible presumir –como ocurre con cualquier contrato- la existencia de un acto de apoderamiento, ni, en general, de ninguna obligación (art. 727 2do párr. CCyCom). Pero en uno u otro supuesto (es decir, sea quien fuere el encargado de administrar), habrá "obra ejecutada por administración" (y por lo tanto, "Dirección Ejecutiva" o "dirección de obra por administración") solo en caso de haberse adoptado tal sistema organizativo funcional del proceso constructivo, resultando indiferente, en cuanto al núcleo de la prestación del profesional, quién administre (si el dueño, o el profesional).*

- *Dicho de otro modo, no ha de confundirse "obra ejecutada por administración" con "administrar la obra": esto último puede suceder en cualquier sistema organizativo funcional, ya que un contrato de mandato puede celebrarse con cualquier director de obra, no solamente con el director ejecutivo en una obra ejecutada por el sistema aludido. Y a cualquier profesional director de obra, sea como sea el proceso constructivo (dirección de obra "a secas" o simple; por contratos separados, o ejecutiva) que resulte apoderado por el comitente a esos fines, corresponde un honorario adicional, según lo ha interpretado el CAPBA conforme a lo dispuesto en el art. 11 de su Res. 41/15, lo cual halla correlato en el Código de Ética.*

- *Por aplicación de lo antedicho, y aún cuando actuare como mandatario del comitente-empresario, si el director ejecutivo contratara obreros de la construcción, lo haría en nombre de su mandante (de quien dependerían aquellos, cfme. art. 32 de la Ley 22.250). Y si lo hiciera con subcontratistas, el dueño o beneficiario de la obra revestiría frente a ellos calidad de empresario constructor principal. Pero en cualquier supuesto, el director ejecutivo se encuentra situado fuera de la relación jurídica laboral (cfme. arts. 2 inc. a) y 35 de la Ley 22.250, y arts. 4 y 16 del primer anexo del Decreto PEN 911/96 -texto s/Res. SRT 1830/05). Ver, al respecto, Res. CAPBA 75/16.*

- *Como se mencionara en el comentario al art. 1 del Título V del arancel, es el aquí analizado el único supuesto –en todos los demás se encuentra éticamente vedado- en que se admite ejercer simultáneamente los roles de director de obras y representante técnico, porque al hacerlo no se asume la representación de intereses jurídicos contrapuestos, toda vez que*

dueño y empresario constructor son una misma persona (cfme. Resoluciones del Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires S/N del 28/X/60 y 1680/73, y Resoluciones 41/15 y 413/90, respectivamente, de los Colegios de Arquitectos e Ingenieros del mismo Estado miembro, respectivamente. Todas dictadas en uso de la competencia estatuida por el art. 21 del Título I del presente arancel, y de sus leyes de creación-).

- *¿Qué resulta, entonces, esencial al rol del director ejecutivo? Más que meramente inspeccionarla –que es lo esperable del director de obra en cualquier otro sistema organizativo funcional del proceso constructivo), conducir la obra, de eso se trata. Aquí el director, si se tratara de una obra ejecutada por administración pura (es decir, si total, o al menos mayoritariamente, se contratara para ejecutarla a obreros de la construcción, sin perjuicio de que pueda coexistir con ellos algún subcontratista, y, como queda dicho, sin importar quién la administre, si el profesional o su comitente) debe desarrollar una actividad de intensidad muy superior a la del director de obras simple o común (aquel cuya funcionalidad se ha tratado en el apartado A) precedente).*

- *Claro que si en la obra hubiese algún subcontratista, no debe olvidarse que el mismo también es un empresario, y debe poseer su propia representación técnica. Ver comentario al art. 1 del Título V. En tal supuesto, la conducción de los trabajos inherentes a ese particular rubro de obra queda a cargo del representante del subcontratista, no del director ejecutivo.*

- *En otras palabras, la administración puede quedar a cargo del comitente-empresario, o este puede delegarla en el profesional y aún en un tercero, sin que por ello el primero deje de ser el empresario constructor de su propia obra. Pero esta será una cuestión de hecho que deberá evaluarse en cada caso en particular, y que –si falta- no es esencial al rol del director ejecutivo cuya función arancela este inciso en juego armónico con el art. 9 inc. d) de este mismo Título VIII. Lo esencial es que se trata de una dirección de obra a través de la cual se compromete, más que la mera inspección de ella, la conducción de los trabajos.*

- *En el mismo sentido interpretativo que viene desgranándose aquí, cabe destacar que numerosas normas jurídicas de superior jerarquía al Decreto 6964/65 (y, además, sancionadas con otra finalidad, no la de mero arancel), han dispuesto que todo empresario, sin exclusión de ninguna especie, ha de contar con un representante técnico (arts. 6tos de las Leyes 10.405, 10.411 y 10.416, y, antes, art. 6 de la Ley 4.048). Lo cual incluye al comitente, si el empresario fuese él mismo. Por ello resulta claro que, en el supuesto de la "dirección ejecutiva" el objeto de la encomienda es el que aquí se predica, y no el que surge de su literalidad.*

- *Nada de ello obsta para afirmar lo siguiente: la Dirección de Obra de Arquitectura prestada en el sistema organizativo funcional de obra realizada por administración (donde el comitente es su constructor) a) existe –ver arts. 3, 10 y 14 de la Res. CAPBA 41/15; los arts. 1, 2 -numerales 5) y 6)-, 3 –numerales 8), 10) y 13) a 15)- y ccdtes. del Código de Ética Profesional sancionado por Resoluciones CAPBA 50/20 y 102/21; b) se encuentra tarifada (art. 9 inc. d) Titulo VIII, Dcto. 6964/65, y c) su el rol del Director de Obra que en él actúa, es perfectamente lícito, siempre y cuando no se excedan los confines aludidos previamente.*

- *Es que más allá de lo que surge del presente arancel, y con manifiesta prevalencia sobre él –ver NOTA PRELIMINAR [*] previa al inicio del arancel comentado, y proemio del art. 3 del Código de Ética-), cabe reflexionar acerca de lo siguiente: ¿Cómo ha interpretado el ente de la colegiación la funcionalidad de la encomienda? "Cuando el rol de Director de Obra al que se alude en el inciso 6) de este artículo es desempeñado en una obra ejecutada por el sistema de administración (en donde el dueño de ella asume él mismo el carácter de empresario Constructor de su propia obra) se lo*

denomina, indistintamente, "Dirección de Obras por Administración" o "Dirección Ejecutiva", y posee igual naturaleza que el rol allí descripto, con la diferencia ínsita de que en él se encuentra comprendida también la Representación Técnica conforme al artículo 6 de la Ley 10.405. Es decir, un mismo profesional asume simultáneamente ambos roles, lo cual es posible en este único encuadre fáctico, ya que las calidades de dueño de la obra y empresario constructor se reúnen en la misma persona, y, así, no hay relación de representación de dos intereses contrapuestos. El de "obra ejecutada por administración" constituye un sistema organizativo funcional del proceso constructivo, con prescindencia de que el comitente se reserve la administración directa, o la delegue en el profesional director." (art. 3 numeral 8) del Código de Ética). A lo que corresponde agregar lo siguiente (que ha de jugar armónicamente con lo dispuesto por las Res. 11 y 12 de la Res. CAPBA 41/15): "En el desempeño de cualquiera de las modalidades del rol de Director de Obra a los que alude este artículo, se entiende que el arquitecto cumple con su función dando noticia oportuna al dueño acerca de la observancia o inobservancia por el Constructor de las especificaciones del proyecto arquitectónico aprobado original o válidamente modificado (es decir, el único objeto de su misión es inspeccionar el objeto edilicio, y no a quienes lo realizan). En ningún caso se tendrá al profesional como mandatario del dueño de la obra a los efectos de adquirir materiales, fiscalizar su calidad ordenando estudios y ensayos sobre los mismos, contratar obreros, contratistas ni subcontratistas, obligar a éstos a cumplir las indicaciones del comitente ni las explicaciones del Director de Obra, pagar, fiscalizar su adecuación a los regímenes laborales, impositivos o previsionales, penalizar a agentes del proceso constructivo, adquirir materiales, tramitar aprobaciones de permisos o financiamiento ante entes oficiales o privados, contratar especialistas, ni, en general, realizar ningún acto que normalmente corresponda al Comitente en su carácter de parte de un contrato bilateral con el Constructor y de peticionario del permiso de construcción ante la administración. Interpretándose, como regla, que el Comitente se los ha reservado.", y que "Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso precedente, de tener lugar un acto de apoderamiento con uno o varios de los objetos antes citados enunciativamente, se requerirá, con miras a posibilitar el correcto ejercicio profesional, que el mismo conste por escrito, para que el arquitecto pueda desempeñar correctamente el mandato, que nunca se presume gratuito". (art. 3 numerales 13) y 14) del Código de Ética).

- *La reunión en una misma persona de los status de dueño de la obra y empresario constructor de ella ha recibido, además, recepción doctrinaria y jurisprudencial (C.C.Com. de San Isidro, sala 1, 24-5-99, "Aluminio Almeco Sacic c/M. I. Q. SA s/Cobro de pesos"; Spota, Tratado de Locación de Obra, T. 1, 3ra Edición, págs. 505 y 158 y L.L. T. 140, pag. 1235; Bertone, Sergio, "El mito del director de obras omnipresente, el olvidado representante técnico, y el reino de los prejuicios", La Ley (Buenos Aires), año 17, n° 11, dic. 2010 pags. 1187 a 1200).*

- *A lo antedicho puede agregarse que las legislaciones arancelarias de todas las jurisdicciones de la República receptan el sistema de ejecución de obras por administración: así, pueden enumerarse las disposiciones contenidas en el art. 52 inc. 3) del Decreto Ley de la Nación 7.887/55, rat. por Ley 14.467; en el art. 52 inc. b) del Decreto de la provincia de Santa Fe 4.156/52, en los arts. 57 inc. t) y 82 inc. d) del Decreto Ley de la provincia de Neuquén 1.004/77, en el artículo 40 inc. B) del Decreto de la provincia de Mendoza 4761/51; en el art. 74 inc. 3) del Decreto 1734/70 de la provincia de Corrientes, en el art. 63 del Decreto 1842/76 de Misiones, y en el art. 45 inc. c) de la Ley 1163 de la provincia de La Pampa, entre otras).*

- *Claro que en ninguna de ellas se ha tratado de establecer –como ocurre en la que aquí se comenta- algo tan disparatado como una referencia a las responsabilidades que involucra el rol, lo cual constituye materia totalmente ajena a una escala arancelaria. En tal sentido, resulta relevante aludir especialmente al arancel para la provincia de Salta, pues el mismo ha tenido como fuente al vigente en jurisdicción bonaerense –se trata de una evidente copia- y, sin*

embargo, no ha reproducido el error de este último: no obstante ser de los pocos –si no el único- en denominarla también "dirección ejecutiva", llamativamente ninguna referencia a relacionar esta modalidad de dirección con la responsabilidad de los empresarios constructores luce en el art. 73 inc. b) de la Ley 4.505 de aquel Estado. Y en consecuencia, y concordantemente, se ha legislado en el Código de Edificación de la ciudad de Salta, artículo 18.

- *Por lo expuesto, la única manera de entender qué alcances posee la "dirección ejecutiva" creada por el arancel vigente en la Provincia de Buenos Aires es abstrayéndose de la interpretación literal del inciso aquí comentado, donde se ha pretendido ingresar en aspectos propios de la responsabilidad profesional civil, laboral y penal, que resultan claramente ajenos a la órbita de una escala arancelaria plasmada por un poder público local. Dicho de otro modo, la finalidad de arancelar al rol en cuestión se encontraba plenamente satisfecha con la sola disposición contenida en el art. 9 inc. d) del presente Título VIII, resultando aquello que establece el precepto aquí comentado, además de superfluo, claramente inconstitucional en virtud de invadirse mediante su sanción competencias delegadas por las provincias en el Congreso de la Nación. Esa ha sido, por lo demás, la interpretación del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires instrumentada sucesivamente mediante sus resoluciones 67/10, y en la actualmente vigente 41/15. Debiendo comprenderse que es el ente de la colegiación, mediante un acto administrativo o un reglamento, y no el poder ejecutivo mediante la sanción de un arancel, quien resulta competente para establecer cómo ha de ejercerse esta, es decir, su deontología, porque a él la definió la Legislatura, facultándolo incluso a sancionar un Código de Ética (cfme. arts. 1, 15, 26 –incisos 2), 5) a 8), 21) y 22)-, y 79, de La Ley 10.405, arts 3 y 103 del Dcto. Ley 7647/70, y arts. 41, 42 in fine y 45, Constitución provincial).*

- *Incluso, debe reputarse válido el pacto de un profesional con su comitente, estableciendo otros alcances para el contenido del rol profesional de que se trate, ya que las definiciones del arancel en modo alguno vedan tal posibilidad (arts. 958, 962 y ccdtes., CCyCom).*

- *De contratarse la dirección que prescribe este inciso, ello representará un suplemento del 200% respecto a los honorarios con los cuales se retribuye la dirección de obra del inciso a). O sea -estimativamente y con un elevado grado de generalidad- será de aplicación la siguiente metodología de cálculo:*

[Proyecto + dirección de obra]= 8,5 % del costo de obra real
Proyecto = 60% del 8,5% = 3,4 % del costo de obra real (1)
Dirección de obra = 40% del 8,5% = 3,4 % del costo de obra real (2)
Suplemento de honorarios asignado a la Dirección Ejecutiva = 200 % de los honorarios correspondientes a la Dirección de Obra "simple" = [(3,4 % del costo de obra real) x 2] = 6,8 % del costo de obra real (3)
Honorario total devengado por la Dirección Ejecutiva: [(2) + (3)] = 10, 2% del costo de obra real (4)
Honorario total devengado por el proyecto arquitectónico y la dirección ejecutiva = [(1) + (4)] = 15,3 % del costo de obra real.

- *Respecto a lo dispuesto por el art. 1274 inc. b) del CCyCom, ha de destacarse que el mismo en modo alguno alude a los directores de obra ejecutivos o por administración (como con manifiesto error y apresuramiento han señalado algunos autores), sino al contrato de promoción inmobiliaria, legislado en la fuente francesa del dispositivo e innominado entre nosotros (art. 970 CCyCom), pero que conocemos: generalmente, se trata de los llamados "desarrolladores inmobiliarios", encuadrados o no en el régimen de fideicomiso. Consúltese, al respecto, Res. CAPBA 94/16.*

***D)** El "cuarto inciso" del artículo examinado: evolución legislativa*

- *Mediante el dictado de su Res. 2326/77, el Consejo Profesional de la Ingeniería de la provincia de Buenos Aires incorporó al arancel bonaerense (en uso de la facultad reglada por el art. 21 del Título I de la escala) la "Dirección de obras por contratos separados". Volviendo luego sobre sus pasos, suprimiéndola mediante una decisión posterior, plasmada en la Res. CPIBA 3033/82.*

- *Es importante resaltar lo antedicho: la Res. CPIBA 2326/77 (no obstante aludirse a ella como derecho vigente en numerosos textos publicados con posterioridad) se encuentra derogada por el mismo ente que la sancionó. Más allá de ello, debe decirse que se trataba de una norma que incurría en importantes errores conceptuales. En especial, confundía el incremento de honorarios que debe retribuir al mayor trabajo que representa para el Director de Obra de Arquitectura ejercer ese rol en una obra erigida por este sistema organizativo – funcional del proceso constructivo, con la asunción de la calidad de empresario constructor. Lo cual era lógicamente inconcebible ya que, como se ha dicho, ello es incompatible con el rol de director de obra. Y, por otra parte era ilícito, pues la entonces vigente Ley 4.048 obligaba con la misma fuerza que las actuales Leyes 10.405, 10.411 y 10.416 a los contratistas de actuación, a contar con sus respectivos representantes técnicos, y no ha de olvidarse lo expuesto más arriba sobre el Decreto 39883/47 y la Res. CPIBA s/n del 28/X/60. Y recuérdese lo expresado al comentar el inciso b) de este mismo art. 3 Tit. VIII: se es constructor, cuando ello ocurre en los hechos, no por obra y magia de una resolución de un ente no especializado, de suyo palmariamente inconstitucional.*

- *Sin perjuicio de lo hasta aquí expuesto, corresponde señalar que la mentada Res. CPIBA 2326/77 ha sido declarada inaplicable a los arquitectos matriculados en el ente de la colegiación bonaerense, sucesivamente mediante Resoluciones CAPBA 67/10 y 41/15.*

- *En otras palabras, el Director de una Obra de Arquitectura ejecutada por contratos separados jamás pudo, ni podrá asumir, el rol (ni, correlativamente, la responsabilidad) de un empresario constructor, porque el núcleo de su misión finca, precisamente, en representar un interés contrario al de los empresarios constructores (que en este sistema organizativo funcional, son múltiples empresarios, independientes entre sí, y a la vez, terceros respecto del profesional Director de Obra). A saber, el interés del comitente (arts. 2, 1252 párr. final, 1269 y 1768 CCyCom). A mayor abundamiento, eso disponen tanto los arts. 2) y 5) de la Res. CAPBA 41/15, como los arts. 1, 2 numerales 5) y 6) y 3 numerales 7), y 13) a 15), todos del Código de Ética Res. CAPBA 50/20). En su virtud, todos los permisos de construcción municipales que esbozan esta figura como si con ella se cubrieran todos los roles del proceso constructivo, no son otra cosa que actos administrativos manifiestamente nulos de nulidad absoluta e insanable, por infringirse el bloque de legalidad, al obviarse por el comitente – peticionario del permiso (art. 10 Ord. Gral 267/80; art. 14, 28, 31, 33, 75 inc. 22) 121 y 126 de la C.Nac. y el art. XXIV de la DADDH), la designación de Constructores y sus Representantes Técnicos, y consentirse por el municipio de actuación semejante violación al bloque de legalidad (arts. 3 y 103 2do párr. Ord. Gral 267/80; arts. 11 1er párr., 41, 42 in fine, 56, 57 y 194, Const. Prov.; art. 3 Dcto Ley 7647/70; Ley 10.405 –esp. arts. 1, 3, 26 incs. 2), 5) y 7), y ccdtes. de las Leyes 10.411 y 10.416, el art. 42 de la Ley 24.521 -referencia al poder de policía provincial sobre las profesiones-, y arts. 2, 1252 párr. final, 1256 inc. a), 1270 a 1276, 1716 y ccdtes, CCyCom, y arts. 1 a 3, 5, 40 y ccdtes. de la Ley 24.240). Poniendo así, en peligro los bienes jurídicos de incidencia colectiva que mandan tutelar tanto el art. 43 de la Ley 24.521 y ccdtes. de la LDC, como la disposición concordante en la Ley 26.058, y, en fin, tornando un imposible fáctico el ejercicio del rol de Director de Obra de Arquitectura (arts. 1ro y 6to de las Leyes 10.405, 10.411 y 10.416; arts. 2, 12, 1252 párr. final y 1256 inc. a), CCyCom.; arts. 3 y 103 2do párr. de la Ord. Gral. 267/80, y arts. 240 a 242 de la L.O.M. Dcto. Ley 6769/58). No parece que se requiera argumentar mucho más para semejante desigualdad de trato recibido por los profesionales liberales (por un lado) frente a los constructores, y ni qué decir, si un tercero*

debiera accionar por el daño causado durante el proceso constructivo. Resulta rayano en la insania, el que no se sepa quién construyó la obra teniendo a la vista un expediente público, solo porque el comitente desea ahorrar y evadir leyes impositivas y previsionales, evitando contratar a constructores con obreros debidamente inscriptos en una ART y adecuada Representación Técnica, y al municipio, solo le importa dar una apariencia de ejercicio de poder de policía sobre las obras, cobrando, eso sí, sus tasas, más sin contra prestar servicio alguno. Pues bien (he ahí la causa –o al menos, una de ellas, de suyo una no menor) del porqué no se detiene la cuantía de siniestros en los procesos constructivos y/o en las obras realizadas a través suyo, ni se detiene la injusticia ínsita en que, de todo ello, se haga cargo a verdaderos "chivos expiatorios".

- *Para los arquitectos, actualmente, se aplica en la materia la Resolución 41/15 del CAPBA (esp. art. 2), y, en lo medular, el art. 3 numeral 7) del Código de Ética, que precisamente dispone lo siguiente: "Cuando el rol de Director de Obra a que se alude en el inciso 6 de este artículo es desempeñado en un proceso constructivo ejecutado por múltiples constructores independientes entre sí y distintos del dueño, se lo denomina "Dirección de Obras por Contratos Separados", y posee igual naturaleza que el rol descripto en el inciso 6), sin perjuicio de la mayor complejidad del proceso constructivo así organizado, que es la razón fundante de la mayor cantidad de honorarios que corresponde al profesional que asume la función, respecto del que actúa en el sistema descripto en el inciso 6). La designación de un "Director de Obras por Contratos Separados" no importa la asunción por el profesional a cargo de él, del rol de constructor total o parcial, ni tampoco relevar a los distintos contratistas de contar con la debida Representación Técnica, conforme al artículo 6 de la ley 10.405".*

- *Así, en las obras ejecutadas por este sistema, el comitente (dueño de la obra) celebra no uno, sino varios contratos de obra material, con constructores independientes entre sí.*

- *La complejidad mencionada, que justifica el suplemento de honorarios para el profesional que ejerce la dirección de obra en este sistema organizativo funcional del proceso constructivo, deriva de la dificultad ínsita en tener que entenderse no con uno, sino con múltiples constructores (albañilería, carpintería, sanitaristas, electricistas y otros instaladores; encargados de estructuras de hormigón armado o metálicas, etc.) y, consecuentemente, de lidiar con sus respectivos representantes técnicos. Así como en coordinar su intervención en el proceso constructivo. Pero ello (nunca será suficiente reiterarlo) jamás debe conducir a pensar que es el director de obra quien asume la responsabilidad no ya empresarial, sino ni siquiera en su faz técnica, de un empresario constructor, por más conveniente que lo encuentren los municipios u otros entes. Es decir, ni siquiera puede asumir la representación técnica de estos últimos en tanto constructores parciales, porque ello se encuentra éticamente fulminado (Res. CPIBA s/n del 28/X/60; Res. CAPBA 41/15 –especialmente, art. 5-; art. 3 numerales 10) y 11) del Código de Ética; arts. 1, 14 inc. 9), 15 y 16 de la Ley 10.405, y arts. 2, 772 2do párr-, 1252 –párrafo final-, 1256 inc. a), 1269 y 1768 –esp. párr. final- del CCyCom, y art. 2 de la Ley 24.240).*

- *Claramente, la conocida "Dirección de Obra de Arquitectura por contratos separados" no es más que eso: la dirección de una obra prestada en el contexto de un proceso constructivo que cuenta no con uno, sino con múltiples constructores. Recordando que (como se tiene dicho con anterioridad) para ser constructor no se requiere título alguno, sino solo obligarse a construir obra por un precio, y tener un representante técnico (arts. 14 y 19 Const. Nac.; art. 1251 CCyCom, y arts. 6tos de las Leyes 10.405, 10.411 y 10.416). O sea que –sin importar aquello que suelen establecer los municipios en sus ordenanzas-, constructor es quien construye en los hechos, no aquel a quien frecuentemente se obliga a firmar los planos en tal carácter sin serlo, por razones históricas y a causa de los efectos causados por la presión de un sistema previsional, que aunque abrogada la Ley 5.920, y atemperados (en parte) sus efectos mediante Ley 12.490, una vez que aquello se plasmó en las ordenanzas municipales, allí vive y colea aún la ilicitud (mediante una suerte de "ultra actividad de*

ultratumba", por llamarle a eso de alguna manera) y no hay quien la remueva de tales reglamentos, ley o no ley. Para ampliar, consúltese Bertone, S., "RESPONSABILIDAD CIVIL EN EL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA Y LA INGENIERÍA", La Ley, Revista del C. Civ. y Com., año III n° 5, Junio de 2017, pags. 107/123. Ídem, Microjuris, MJ-DOC-12012-AR | MJD12012).

- *En consecuencia, resulta de plena aplicación lo reseñado en el apartado A) del comentario al presente artículo, para el director de obras al que, por razones metodológicas, se ha llamado "común" o "simple".*

- *De contratarse la dirección que prescribe la Res. CAPBA. 41/15 en su art. 2, ello representará un suplemento del 100% respecto a los honorarios con los cuales se retribuye la dirección de obra del inciso a) del artículo que aquí se comenta. O sea -estimativamente y con un elevado grado de generalidad- será de aplicación la siguiente metodología de cálculo:*

[Proyecto + dirección de obra]= 8,5 % del costo de obra real
Proyecto = 60% del 8,5% = 3,4 % del costo de obra real (1)
Dirección de obra = 40% del 8,5% = 3,4 % del costo de obra real (2)
Suplemento de honorarios asignado a la dirección por contratos separados = 100 % de los honorarios correspondientes a la dirección de Obra "simple" = [(3,4 % del costo de obra real) x 1] = 3,4 % % del costo de obra real (3)
Honorario total devengado por la dirección por contratos separados: [(2) + (3)] = 6,8% del costo de obra real (4)
Honorario total devengado por el proyecto arquitectónico y la dirección por contratos separados = [(1) + (4)] = 11,9 % del costo de obra real.

***E)** Otros suplementos para la Dirección de Obra de Arquitectura (en cualquiera de las tres modalidades a las que aluden los arts. 1 a 3 de la Res. CAPBA 41/15, y ccdtes. del Código de Ética).*

***E.1)** Sin perjuicio de los adicionales de honorarios dispuestos para los Directores de Obra de Arquitectura de actuación en los distintos sistemas organizativos funcionales del proceso constructivo, y como ya se ha dicho antes, una confusión mayúscula consiste en confundir a uno de esos sistemas (el de ejecución de obra por administración del comitente-empresario constructor) con "administrar la obra", que involucra la celebración de un contrato distinto, y complementario de cualquier modalidad de ejercicio de la Dirección de Obra: el de mandato.*

Debiéndose recordar que, para que este segundo contrato quede perfeccionado, ni siquiera se requiere que sea instrumentado por escrito, bastando con acreditar que el comitente sabe que el profesional está contratando y/o celebrando otros tipos de actos jurídicos en su nombre, y no lo detiene (arts. 284, 1015 y 1319, CCyCom). Esa es la regla. Hay, por supuesto, excepciones, donde se requiere que el mandato conste por escrito y con la firma certificada por notario o autoridad pública competente (por ejemplo, para tramitar ante un municipio, conf. arts. 13 a 15 de la Ord. Gral. de la pcia de Bs. As. 267/80) y hasta en escritura pública.

En materia de mandatos –no solo de administración-, y comenzando por recordar que ningún mandato se presume gratuito (art. 1322, CCyCom), en uso de su competencia reglada por los arts. 9 y 21 del Título I del Decreto 6964/65 y por la Ley 10.405 (arts. 1, 14 inc. 9), 26 -incs. 2), 5), 7), 8), 21) y 22)-, y 79 2do párr., y 26 inc. m) 1er párr. de la Ley 12.490-) el Colegio de Arquitectos provincial ha resuelto cómo se arancelan algunos de los actos de apoderamiento que suelen celebrar sus matriculados. Así ocurre, v.gr., con los supuestos de tramitaciones ante entes oficiales, concesionarios públicos, Bancos, etc., disponiendo que por cada ente donde

un arquitecto tramite en representación de su comitente, corresponde al profesional percibir un 0,3% del costo de obra real (en el sentido en que lo definen los arts. 1 inc. a) y 6 inc. a) del Título VIII del arancel), más gastos (arts. 11 y 12 de la Res. CAPBA 41/15, y Res. CAPBA 29/23 y 81/24).

En realidad, el arancelamiento adoptado por analogía por el ente de la colegiación bonaerense es más bien escuálido, debiendo quedar reservado a supuestos tales como tramitaciones ante pequeños municipios y, en general, de baja complejidad. Mucho más acertado (y, como nota adicional, notoriamente más cercano en el tiempo) aparece lo dispuesto por el arancel neuquino sancionado por Dcto. Ley 1004/77, que establece lo siguiente: "Cuando el profesional confeccione planos y planillas y prepare documentación para gestionar créditos especiales o hipotecarios, percibirá en concepto de honorarios del 0,5 % del costo definitivo de la obra.". En otras palabras, un honorario sustancialmente mayor, por una tarea infinitamente menor, y dejando al margen las tramitaciones ante entes oficiales, y también, la actuación como mandatario: solo documentación para que su comitente –y no el profesional- gestione créditos "especiales o hipotecarios". Lo cual ha de tenerse en cuenta teniendo a la vista lo dispuesto por el art. 9 del Tit. I del arancel bonaerense, así como cayendo en la cuenta de la circunstancia ínsita en que el art. 1255 del CCyCom no rige solo en materia de reducciones de honorarios, sino también, en el sentido diametralmente opuesto –es decir, facultando a los Jueces a aumentarlos, por exactamente las mismas razones, cuando correspondiere-. Y ni qué decir, teniendo en miras lo dispuesto tanto por el art. 13 de la Res. CAPBA 41/15, como, con jerarquía constitucional, por el art. XXIII de la DADDH, así como por los arts. 31 y 75 inc. 22) de la Const. Nac., y los arts. 11 1era parte, 56 y 57 de la Const. local. (cfme. arts. 1 y 2, CCyCom)

Además, en concepto de administración de obra y/u otros actos que, normalmente, quedarían en la órbita del comitente, se ha dispuesto, para cualquier modalidad de dirección de obra que sea, que tales mandatos con representación se remuneran con un incremento de un 50% de los honorarios que hubieran correspondido al Director de Obra de Arquitectura que se trate, y sin confundirse con ningún otro adicional que también corresponda. (Art. 11 Res. CAPBA 41/15)

Así, proceden a abordarse, en el apartado siguiente, algunos ejemplos de aplicación de esos adicionales por desempeñarse como mandatario del comitente:

***E. 1.1)** Si se tratase de un director de obra "simple" (aquel al que se alude en el apartado A) del comentario a este artículo) y el profesional, además, tramita en nombre de su comitente ante el municipio competente, y además, administra la obra, le corresponderán los siguientes honorarios:*

***a.** Dirección de Obra de Arquitectura ejecutada por un único constructor + administración a cargo del mismo profesional + tramitación ante el municipio (arts. 1, 11 y 12 de la Res. CAPBA 41/15): [(40% del total del 100% que corresponde a proyecto y dirección de obra) x 1,5] + [0,3 % del costo de obra real] = aproximadamente, 5,4 % del costo de obra real.*

***b.** Más los honorarios por Proyecto Arquitectónico, si este también se hubiera encomendado (estimativamente, 5,1% del costo de obra real, representativo del 60% del 100 % de la sumatoria de P. y D.)*

***c.** O más el suplemento por interpretación de proyecto de ajena autoría, de no ser así –es decir, si el proyecto arquitectónico es de ajena autoría-: incremento del 50% del honorario por Dirección de Obra (cfme. art. 4 de la Res. CAPBA 41/15). Esto es, [(40% del total del 100% que corresponde a proyecto y dirección de obra) x 1,5] =60% del 100%, o sea que el incremento del honorario por la Dirección de Obra de Arquitectura por Contratos separados, en tal supuesto, es de, aproximadamente, 1,7 % del costo de obra real.*

EN SÍNTESIS, en este encuadre fáctico, el honorario mínimo total devengado va del 10,5 % del costo de obra real (si se tratase de los supuestos a) + b), a un 7,1 % del costo de obra real (si se tratase de los supuestos a) + c).

E. 1. 2) Si se tratase de un Director de Obra de Arquitectura "por contratos separados" (aquel al que se alude en el apartado D) del comentario a este artículo, y al que se refiere el art. 2 de la Res. CAPBA 41/15) y el profesional, además, tramita en nombre de su comitente ante el municipio, y administra la obra, le corresponderán los siguientes honorarios:

***a.** Dirección de Obra de Arquitectura ejecutada por múltiples constructores + administración a cargo del mismo profesional + tramitación ante el municipio (arts. 2, 11 y 12 de la Res. CAPBA 41/15): [(40% del total del 100% que corresponde a proyecto y dirección de obra) x (2) x (1,5)] + [0,3 % del costo de obra real] = aproximadamente, 10,5 % del costo de obra real.*

***b.** Más los honorarios por Proyecto Arquitectónico, si este también se hubiera encomendado (estimativamente, 5,1% del costo de obra real, representativo del 60% del 100 % de la sumatoria de P. y D.)*

***c.** O más el suplemento por interpretación de proyecto de ajena autoría, de no ser así –es decir, si el proyecto arquitectónico es de ajena autoría-: incremento del 50% del honorario por Dirección de Obra "simple" (cfme. art. 4 de la Res. CAPBA 41/15). Esto es, [(40% del total del 100% que corresponde a proyecto y dirección de obra) x 1,5] =60% del 100%, o sea que el incremento del honorario por la Dirección de Obra de Arquitectura por Contratos separados, en tal supuesto, es de, aproximadamente, 1,7 % del costo de obra real.*

EN SÍNTESIS, en este encuadre fáctico, el honorario mínimo total devengado va del 15,6 % del costo de obra real (si se tratase de los supuestos a) + b), a un 12,2 % del costo de obra real (si se tratase de los supuestos a) + c).

***E. 1. 3)** Si se tratase de un "director ejecutivo" de obra (aquel al que se alude en el apartado C) del comentario a este artículo) y el profesional, además, tramita en nombre de su comitente ante el municipio, y administra la obra, le corresponderán los siguientes honorarios:*

***a.** Dirección de Obra de Arquitectura ejecutada por múltiples constructores + administración a cargo del mismo profesional + tramitación ante el municipio (arts. 2, 11 y 12 de la Res. CAPBA 41/15): [(40% del total del 100% que corresponde a proyecto y dirección de obra) x (3) x (1,5)] + [0,3 % del costo de obra real] = aproximadamente, 15,3 % del costo de obra real.*

***b.** Más los honorarios por Proyecto Arquitectónico, si este también se hubiera encomendado (estimativamente, 5,1% del costo de obra real, representativo del 60% del 100 % de la sumatoria de P. y D.)*

***c.** O más el suplemento por interpretación de proyecto de ajena autoría, de no ser así –es decir, si el proyecto arquitectónico es de ajena autoría-: incremento del 50% del honorario por Dirección de Obra "simple" (cfme. art. 4 de la Res. CAPBA 41/15). Esto es, [(40% del total del 100% que corresponde a proyecto y dirección de obra) x 1,5] =60% del 100%, o sea que el incremento del honorario por la Dirección de Obra de Arquitectura por Contratos separados, en tal supuesto, es de, aproximadamente, 1,7 % del costo de obra real.*

EN SÍNTESIS, en este encuadre fáctico, el honorario mínimo total devengado va del 20,4% del

costo de obra real (si se tratase de los supuestos a) + b), a un 17,05 % del costo de obra real (si se tratase de los supuestos a) + c).

E. 2) *Los expuestos precedentemente no son los únicos supuestos de adicionales de honorarios por las distintas modalidades de ejercicio de la Dirección de Obra de Arquitectura. Recuérdese lo expresado al comentar el art. 9 del Título I, respecto a las obras de ampliación o refacción, donde podría ser de aplicación analógica lo dispuesto en el Dcto. Ley 7887/55, arancel que el CAPBA ha aplicado en otras oportunidades- el adicional que establece el art. 54 de aquella escala arancelaria. (Art. 2 CCyCom, y art. 13 Res. CAPBA 41/15)*

O los supuestos analizados al comentar la disposición contenida en el art. 7 del mismo Título I.

F) *Por lo demás, corresponde diferenciar –en cualquiera de los supuestos aludidos- la Dirección de la Obra de Arquitectura nueva, de la Dirección de la demolición de la existente.*

Los honorarios y gastos por esta última, se determinan por aplicación de la Res. CAPBA 95/15, que luce en el apéndice. Y, por supuesto, retribuyen una encomienda independiente, que, conforme al criterio rector que emana de los arts. 10 y 12 del Título I del arancel, ha de ser remunerada por separado de la obra nueva total o parcial que se erija con posterioridad.

CAPITULO II

TASAS

CONCEPTO GENERAL

Artículo 5°.- El arancel establece en cada caso los honorarios mínimos para la labor profesional y se determinará, para cualquier especialidad y categoría por aplicación en forma acumulativa sobre los valores en juego de la Tabla XVIII.

Esta disposición no solamente se refiere a las obras que el arancel califica como "de Arquitectura", sino también a las "de Ingeniería" (así debe interpretarse la locución "…para cualquier especialidad y categoría…"). Su error consiste en referirse a la Tabla XVIII (inserta en el art. 8 de este Título, pero que no contiene valor en juego alguno, y menos para diversas categorías de obra), cuando resulta evidente que la referencia es a la Tabla XVII, que luce en el art. 7 de este mismo Título VIII.

Por lo demás, el artículo reitera el principio contenido en el art. 9 del Título I, a cuyo comentario se remite. Pero por aplicación de lo dispuesto por ese dispositivo (que cabe tener por reiterado aquí), los honorarios que establece el arancel tanto en este como en cualquier otro Título, son, además de mínimos, contemplativos de obras que quepa reputar corrientes. Lo cual implica que las de complejidad superior deben ser siempre retribuidas con un honorario mayor a las que dispone el art. 7 en su tabla XVII.

VALOR EN JUEGO

Artículo 6°.- Las tasas se aplicarán sobre el costo total de la obra, que se establecerá guardando el siguiente orden de prelación:
a) Sumatoria de las inversiones reales (costo real).

b) Precio contratado para su ejecución.
c) Cuando no se adjudique la obra, se considerará el precio o cotización más conveniente que resulte del estudio de las propuestas.
d) Según el presupuesto detallado integrante del proyecto.
e) Según el presupuesto global.

A) *Esta es una norma esencial de la escala arancelaria, toda vez que de su correcta inteligencia emana que el arancel establece que la retribución de los servicios profesionales crea obligaciones de valor (que por ser tales no resultan alcanzadas por las previsiones de la Ley 23.928). Es decir, tal y como el Colegio se había pronunciado mediante la Res. CAPBA 101/09 (luego, ratificada por las Res. CAPBA 41/15 y 73/21), y que el nuevo CCyCom vino a reconocer normativamente en su art. 772 1era parte.*

B) *Ello importa que si la obra aumenta en su costo, los honorarios deben aumentar en la misma proporción. Y consecuentemente que, de arribarse al final del proceso constructivo, tanto la remuneración correspondiente al Proyecto Arquitectónico, como aquella prevista para cualquiera de las modalidades de Dirección de Obra de Arquitectura (a las que se aludió al comentar el artículo 4 del presente Título VIII), deben ser integrados con los pagos que surjan de aplicar las alícuotas a la liquidación final (tomando los costos al valor del día en que se practique la liquidación, con prescindencia del que tuvieran el día en que el pago de los mismos fuera realizado –ver apartado F) del comentario a este mismo artículo). Liquidación que el comitente debe practicar, suministrando al profesional la cuenta detallada donde conste el costo que finalmente se invirtió en la obra (art. 1257 inc. b) CCyCom). Concordantemente con ello se ha dispuesto tanto mediante la sanción de la Res. CPIBA 2295/77 (respecto de la Dirección de Obra de Arquitectura) como en el art. 14 de este mismo Título VIII (respecto del proyecto).*

C) *Lógicamente, los pagos realizados por el comitente a los profesionales de la Arquitectura a lo largo del proceso constructivo (entendiendo por tal a aquel que se desarrolla entre la confección del primer croquis enderezado a confeccionar la obra intelectual –proyecto- hasta la materialización del objeto edilicio completo), no hay otro modo que tomarlos como pagos a cuenta de mayor cantidad de honorarios y compensación de gastos, ya que el profesional al cargo del rol de que se trate, no tiene manera alguna de determinar, al percibirlos, la incidencia porcentual sobre un total que desconoce.*

De tal guisa, y habiendo reaccionado nuestros Tribunales superiores (v.gr., SCBA in re "Barrios") contra el dislate que implicaba mantener el esqueleto de la convertibilidad creada por Ley 23.928 -vedando pactar la indexación de las obligaciones de dar sumas de dinero, para un contexto esencialmente distinto-, lo cual es absolutamente irrazonable, y lesivo del derecho de propiedad que reside en los contratos (art. 965 CCyCom) en un país siempre aquejado por fenómenos inflacionarios, y aún considerada la retribución de los profesionales de la Arquitectura y el Urbanismo, como obligaciones de valor en el sentido en que las legisla el art. 772 1ra cláusula del CCyCom (cfme. art. 13 Res. CAPBA 41/15), siempre queda el tramo dinerario de las mismas (art. 772 párr. final CCyCom). Por ello, y más allá de lo engorroso que resulte, no queda más –si se pretende preservar la equidad para ambas partes-, que aplicar un índice como el IPC, a cada inversión realizada por el comitente, y también, a cada pago a cuenta percibido por el arquitecto. Todo ello, en la liquidación final, a los efectos de determinar los saldos a abonar por el comitente al profesional, si correspondiere.

D) *La norma halla su razón de ser en que no es posible, ni al momento de comenzar la fase de ejecución material ni, mucho menos, en la etapa proyectual, conocer con certeza a cuánto ascenderá el costo del objeto edilicio tenido en vista, cuando ni siquiera se tiene la posibilidad de saber quién la construirá por encargo del comitente, ni cómo, ni cuándo, ni por qué sistema organizativo funcional del proceso constructivo. En su virtud, además del aumento de precios por cuestiones inflacionarias,*

han de tenerse en cuenta las modificaciones al proyecto que se verifican en casi toda obra (las cuales el art. 1264 párrafo final del CCyCom faculta al comitente a introducir por su exclusiva decisión), así como el frecuente cambio de constructores, entre tantos, constituyen factores que no pueden ser previstos por el profesional al inicio de la relación con su comitente, tampoco al momento del visado colegial, y ni siquiera mediando un grado de avance de obra importante. En otras palabras, el verdadero costo de una obra solo se conoce con certeza cuando esta finaliza.

***E)** Por lo expuesto, lo verdaderamente importante de este artículo se encuentra en el proemio y en el inciso a), y no en la casuística mediante la cual se trata, infructuosamente, de prever todas las etapas en que pudiera interrumpirse la relación contractual entre el profesional y su comitente: en cualquier encuadre fáctico, habrá de determinarse el costo "real" de la obra (costo, no valor). Ya sea el que esta tenga si se encuentra concluida, o el que hubiera tenido de haberse finalizado, para así aplicar las tasas respectivas por el porcentaje de obra alcanzado y la indemnización por obra encomendada y no ejecutada si correspondiere. Lo cual, a falta de acuerdo, podrá hacerse judicialmente, mediante un dictamen pericial y/o aplicando modelos estadísticos provenientes de publicaciones especializadas (Clarín Arquitectura, Vivienda, Obra, etc.)*

Ver, al respecto, Resoluciones CAPBA 101/09, 41/ 15 –esp. art. 13- 73/ 21 (arts. 4, 5 y Anexo Único).

Artículo 7°.- Clasificaciones por categoría:

TABLA XVII / TABLA BÁSICA PARA OBRAS DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

	Hasta $1.000.000	De $1.000.001 a $5.000.000	De $5.000.001 a $10.000.000	De $10.000.001 a $30.000.000	De $30.000.001 a $100.000.000	Más de $1000.000.000
1°	4 %	3 1/2 %	3 %	2 1/2 %	2 1/2 %	1 1/2 %
2°	5 %	4 1/2 %	4 %	3 3/4 %	3 1/2 %	3 3/4 %
3°	6 %	5 1/2 %	5 %	4 1/2 %	4 %	3 1/2 %
4°	6 1/2 %	6 %	5 1/2 %	5 %	4 1/2 %	4 %
5°	7 %	6 1/2 %	6 %	5 1/2 %	5 %	4 1/2 %
6°	7 1/2 %	7 %	6 1/2 %	6%	5 1/2 %	5 %
7°	8 %	7 1/2 %	7 %	6 1/2 %	6 %	5 1/2 %
8°	8 1/2 %	8 %	7 1/2 %	7 %	6 1/2 %	6 %
9°	10 %	9 1/2 %	9 %	8 1/2 %	8 %	7 1/2 %
10°	15 %	14 %	13 %	12 %	11 %	10 %

- *Para obras en regímenes de promoción nacional o provincial, ver Decreto 1024/71. Y, para planes masivos de viviendas, ver Decreto 2639/77.*

- *En cuanto a estas categorías, ver comentario al artículo 15 de este mismo Título, y a los arts. 2 a 4 del Título I.*

- *Otra cuestión finca en que las categorías 2da y 9na no existen. Respecto a la primera de ellas, examinando los antecedentes a los que el mismo Decreto 6964/65 alude en sus considerandos*

y en su parte dispositiva, se advierte que el Decreto 10228/52 separaba en su art. 16 en dos (2) categorías diferentes, a las obras que en la categoría 1ra del Decreto 6964/65 se han fusionado en la 1ra categoría. Lo cual explica el vacío respecto a la categoría 2da en este último.

- *En cuanto a la categoría 9na, se advierte que, por otro lado, en el arancel que aquí se comenta hay dos categorías 8vas (una, asignada a las obras de Arquitectura por el art. 15 de este Título; la otra, asignada a las denominadas obras de "Electricidad, mecánica e industria" por el art. 17 del mismo. Se estima que esta última constituye un error de arrastre, ni bien se advierte, por un lado, que así la enumeraba el Decreto 10228/52, mencionado en los considerandos de este arancel, paradójicamente en su art. 17. Pero ese dispositivo (que reproduce casi textualmente las que el art. 17 del presente arancel identifica como categorías 3ra, 5ta y 7ma), no contenía referencia alguna a las instalaciones de las "Centrales productoras de energía eléctrica, térmicas e hidráulicas y de telecomunicaciones, industrias, subestaciones de transformación de cámaras o edificios", la que resulta agregada, y que todo hace suponer que es, en realidad, la categoría 9na, que de otro modo, quedaría también vacía de contenido. Pero, además, no se sabría cómo remunerar las instalaciones que acaban de listarse en el encomillado.*

- *En apoyo a esta última interpretación, puede decirse que del análisis de ese mismo antecedente –Decreto 10228/52- puede extraerse que la verdadera categoría globalizadora es la 8va a la que se alude en el art. 15 del presente Título VIII del Decreto 6964/65, que no por nada alude a las "obras en general" –lo cual no dejaría fuera de ella nada que configure directa o indirectamente, total o parcialmente, hábitat humano, ni, por ende, obra de Arquitectura o Urbanismo. En efecto, del art. 12 de aquel arancel sancionado por Dcto.10228/52, surgía lo siguiente, que por su importancia se transcribe: "Las obras de Arquitectura y Urbanismo se clasifican en las categorías siguientes, a los efectos de la aplicación de la tabla del art. 2. Las obras no mencionadas se clasificarán por analogía. 3° Depósitos, establecimientos industriales, rurales y urbanos, garajes, mataderos. 4° Estaciones para transporte aéreo, fluvial, marítimo y terrestre; centros y clubes deportivos, mercados. 5° Establecimientos de enseñanza, establecimientos hospitalarios y afines, sanatorios, hoteles, casas de departamentos, casas de escritorios, cuarteles y prisiones; 7° Vivienda individual en todos sus tipos. 7° Edificios de la administración pública, bancos, bolsas, comercios. 8° Salas de espectáculos, casinos, templos, exposiciones, museos, bibliotecas, restaurantes, confiterías. 9° Reformas, reparaciones, ampliaciones. 10° Obras de urbanismo: planeamiento rural y urbano. 11° Obras de decoración exteriores e interiores". En su virtud, dócilmente se advierte que dicha categoría era tan amplia (no ha de perderse de vista que ella misma disponía su extensión analógica) que por alguna razón, se consideró más práctico englobarla bajo la alusión a las "obras en general" de la categoría 8va del Dcto. 6964/65.*

- *Por otro lado, lo que acaba de exponerse también pone de resalto la arbitrariedad, falta de razonabilidad, ilegalidad e inconstitucionalidad manifiesta, presentes en la calificación como obras de ingeniería civil de obras tales como, v.gr., una piscina de natación (categoría 4ta), de todas las estructuras metálicas y de hormigón armado, y de los aeropuertos (categorías 1ra, 6ta); así como de formas estructurales especiales -cúpulas, torres- (cat. 7ma), etc. Ni deja fuera de las obras de Arquitectura a, v.gr., obras tales como las instalaciones domiciliarias, instalaciones eléctricas en industrias y talleres, etc. (categorías 3ra o 7ma). Sin ánimo de ingresar de lleno en la espinosa cuestión de las incumbencias profesionales, no hay que olvidar que, a la época de la sanción del arancel Decreto 6964/65, regía la Ley reglamentaria de la Arquitectura, Ingeniería y la Agrimensura 4.048, cuyo art. 8 disponía que "El Poder Ejecutivo, dentro del plazo de seis meses de promulgada esta ley, solicitará de la Universidad Nacional de La Plata, determine las funciones profesionales a que habilita cada título expedido o revalidado en las universidades nacionales". Y, malgrado las cuestiones constitucionales que pudieran plantearse al respecto (las que, en todo caso, aplicarían también a la arbitraria calificación como obras de ingeniería de muchas a las que alude*

el Decreto 6964/65), el Poder Ejecutivo lo había hecho mediante la sanción del Decreto 203/32, cuyo art. disponía que "Es de incumbencia del arquitecto: a) Proyectar y dirigir edificaciones con todas sus obras complementarias", no reservándole a los ingenieros civiles cuestión estructural alguna. Más aún, el art. 5 de la Ley 4048 había sido modificado por su similar 6075, la que había creado tres categorías de "constructores" (¿?). Igualando en la primera categoría a los Ingenieros Civiles y a los Arquitectos, y facultándolos –a diferencia de las categorías segunda y tercera, que sí tenían modificaciones cuantitativas y por sobre todo, estructurales- para el "Proyecto, dirección y/o construcción de todo tipo de obra sin limitación alguna". De todos modos, y por las razones expuestas por el PE en su veto parcial a la Ley 10.405 mediante el Dcto. 3304/86, con fundamento en la declaración de inconstitucionalidad del Dcto. 203/32 pronunciada por la Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires, causa I 1.187, sentencia del 11 de Diciembre de 1984, in re: Beovide, Enrique Horacio), con fundamento en que una provincia, no puede válidamente establecer incumbencias para un título de validez nacional. Lo cual, desde entonces, ha sido incluso repotenciado en virtud de la reforma de 1994, el nuevo art. 75 inc. 19 párr, 3ro del nuevo texto constitucional –consagrando la autonomía y la autarquía de las Universidades Nacionales-, y la Ley 24.521 sancionada en su consecuencia (ver, especialmente, arts. 42, 43, 85 y 87, Ley cit.).

- *Sin perjuicio de ello, ninguna reglamentación nacional en materia de incumbencias, dejó de comprender en las de los arquitectos, obras tales como las estructuras resistentes –sin limitaciones de ninguna especie-, las instalaciones domiciliarias o de los edificios industriales o comerciales, o sustrajo de ellas edificio alguno donde el humano habita, trabaja, estudia, etc., como por ejemplo una estación aeroportuaria o fluvial (entre ellas, Res. Ministeriales 1560/80, 686/87, 133/87, 2284/98 y 498/06, y Resoluciones Universitarias tales como UNC 169/86, UBA 1415/83, UNR 6/98, entre otras).*

SUBDIVISIÓN DE HONORARIOS

Artículo 8°.- Para la liquidación de los honorarios por tareas parciales, el porcentaje indicado en la Tabla XVII -que corresponde a la labor del proyectista y dirección de la obra- se descompondrá de acuerdo con las Tablas XVIII o XIX, según corresponda.

TABLA XVIII / ARQUITECTURA

1.	Labor del proyectista (a + b + c + d)	60%
	a) Estudios previos y anteproyectos	20%
	b) Planos generales, estructuras resistentes, planillas de locales, carpintería y documentación para reparticiones oficiales	15%
	c) Planos complementarios	15%
	d) Pliego de condiciones y presupuesto detallado	10%
2.	Labor del director de obra (e + f)	40%
	e) Planos de detalle de obra	10%
	f) Dirección de obra y liquidación	30%
3.	Labor del proyectista y dirección de la obra realizada por el mismo profesional	100%

Cuando de acuerdo con la categoría y naturaleza de la obra no sea necesario ejecutar alguna de las labores discriminadas en los ítems a) a f), serán ellas deducidas en el cálculo del honorario completo.

- *Respecto al párrafo final –el inmediatamente precedente- de esta tabla se remite al comentario a los arts. 2 a 4 del presente Título VIII, toda vez que por las razones allí expuestas – a donde se remite-, se considera inaplicable el párrafo final del dispositivo transcrito a las obras de Arquitectura por razones de "categoría", "naturaleza" y "falta de necesidad". Ver también, al respecto, la medular Res. CAPBA 29/19, y más aún, el art. 3 íntegro, pero por sobre todo su proemio, del Código de Ética Profesional sancionado por Res. CAPBA 50/20, ambos glosados en el presente.*

- *El único supuesto en que podría resultar procedente una deducción, es que el comitente expresamente encargue a un profesional la obra general, y a otros distintos, una obra especial (es decir, no por las razones aparentemente objetivas a las que alude este dispositivo). Pero, por un lado, en tal supuesto (supongamos, la estructura resistente) debería encargarle al segundo profesional no solamente, v.gr. el cálculo de esa estructura, sino también el diseño estructural, y también, la dirección de obra de esa estructura –es decir, todo aspecto de ella-, para habilitar el descuento, desentendiendo absolutamente al proyectista general del asunto. Ahora bien, si ello sucediera, en primer lugar el descuento no podría versar sobre el costo total de la obra, sino solo sobre el costo de la estructura resistente, que es el objeto de estudio del segundo profesional. Y, en segundo término, el proyectista general sufriría ese descuento, pero por otro lado, se haría acreedor al suplemento al que alude el art. 7 del Título I (aplicable tanto al proyecto como a la dirección de la obra general) porque él se convertiría en un "gerente de proyecto" y a la vez, en un "gerente de dirección". Ver comentario al art. 7 citado, apartado A). Finalmente, si ello no sucediera, y –en el ejemplo- únicamente se encomendara a otro profesional el cálculo de la estructura resistente, quedando en la órbita del proyectista general no solo el diseño estructural, sino la dirección de obra sobre tales rubros, los honorarios y compensación de gastos del especialista por el cálculo estructural no generarán descuento alguno sobre los que corresponden al proyectista arquitectónico, y aquellos han de reputarse a cargo del comitente, por separado de los honorarios del proyectista arquitectónico (cat. 8va), por imperio del juego armónico de lo dispuesto en el art. 4 del Título I de la escala, y los arts. 2 y 1257 inc. b) del CCyCom).*

TABLA XIX / INGENIERÍA

CONCEPTO		Ingeniería Civil	Instalaciones eléctricas industriales y mecánicas	Ingeniería agronómica
Labor del proyectista	a)	35%	45%	45%
	b)	---	---	---
	c)	---	5%	---
	d)	15%	6%	6%
	e)	10%	4%	10%
Labor de dirección	f)	20%	5	---
	g)	20%	35%	30%
Estudio completo y dirección		100%	100%	100%

CONCEPTO

Labor del proyectista:
a) Planos generales del proyecto;
b) Planos de construcción;
c) Planos complementarios del proyecto;
d) Pliego de condiciones y estudio de propuestas;
e) Presupuesto y cómputos métricos.

Labor de dirección
f) Planos de detalle;
g) Dirección y liquidación.

Cuando de acuerdo a la categoría y naturaleza de la obra no sea necesario ejecutar alguna de las labores discriminadas en los ítems a) a g), serán ellas deducidas en el cálculo del honorario completo.

Respecto al párrafo final de esta tabla se remite al comentario a los arts. 2 a 4 del presente Título VIII.

SUPLEMENTO DE DIRECCIÓN

Artículo 9°.- Al honorario resultante de la aplicación de las Tablas XVIII y XIX, deberán agregarse los suplementos que por concepto y en porcentaje se indican a continuación:

a) Trabajos suplementarios sin intervención del profesional, 3% del valor de dichos trabajos.

b) Trabajo por coste y costas, 10% del valor de los trabajos.

c) Dirección de la obra proyectada por otro profesional: 50 % del honorario correspondiente a dirección de obra. Se exceptúa la aplicación de este suplemento cuando el profesional realice la dirección de obras proyectadas por organismos oficiales, como parte de planes de viviendas individuales y de interés social. (texto s/ Decreto 1111/74)

d) Dirección de obras por administración, 200% del honorario correspondiente a dirección.

A) *El inciso a):*

- *En este dispositivo se prevé un raro supuesto, donde no se alude al costo de los trabajos, sino al valor de estos.*

- *Podría pensarse que se está ante una excepción al principio general establecido por los arts. 1 inc. a) y 6 de este Título VIII, pero, como se verá, ello no es así, debiéndose interpretar que se trata de un error, y que, en realidad, corresponde entender que se debía aludir al costo real. A tal conclusión se llega no solo porque las normas recién citadas constituyen principios vertebradores del sistema del arancel, sino también, porque ese "valor" sería de determinación prácticamente imposible, y por su conducto, no se arribaría a la finalidad perseguida por el legislador.*

- *A todo evento, ha de tenerse en cuenta que "valor" es un concepto propio del mercado inmobiliario. Mientras "costo" lo es de una obra de Arquitectura, como se ampliará acto seguido.*

- *Previamente, cabe reflexionar acerca de cuál es la naturaleza jurídica que posee el "suplemento" que se prevé aquí: fácilmente se advierte que no puede tratarse de un "suplemento" de honorarios, ya que se trata de trabajos "suplementarios" en los que, según la disposición, el profesional no intervino en modo alguno (es decir, que él no solamente no dirigió su ejecución: tampoco los proyectó). Entonces ¿Cómo se podrían percibir honorarios por un trabajo no prestado, aunque sea por causas ajenas? Claramente se trata de una indemnización a favor del profesional a cargo del rol de director de obra, del que se prescindió para realizar algunos trabajos, con la intención de evitar el pago de sus honorarios y compensación de gastos sobre el costo de esos trabajos.*

- *¿De dónde se extrae esa conclusión? Pues de las fuentes de la escala arancelaria sub examen. En tal sentido, dispone el artículo 39 inciso G) del decreto de Mendoza 4761/51 lo siguiente: "Si el comitente contratase durante la ejecución de la obra algunos trabajos complementarios de la misma, prescindiendo del profesional encargado de ello, pagará, en concepto de indemnización, el 3 % del valor de esos trabajos". En igual sentido estatuye el decreto 4156/52 de la provincia de Santa Fe. Debiéndose destacar que ambos fueron las fuentes de los decretos a los que se alude en los considerandos del presente arancel.*

- *Por ello, la ley, sin perjuicio de disponer que igualmente han de afectarse los honorarios por el proyecto y la dirección de la obra con el costo de los trabajos que el comitente emprendió por su cuenta y sin dar intervención al profesional (por eso el proemio del artículo reza que "Al honorario resultante de la aplicación de las Tablas XVIII y XIX, deberán agregarse…") sanciona la práctica examinada. Es decir, el costo de los trabajos en los que el profesional no intervino integra el costo de obra para aplicar las alícuotas pertinentes, como cualquier otro. Pero además procede esta indemnización, para desalentar a los dueños de obra a realizar modificaciones, ampliaciones o refacciones sin darles intervención, y comprometiendo su responsabilidad al enfrentarlos a la circunstancia, al menos potencial, de arrimar la muchas veces difícil prueba de que ellos resultaron ajenos a la realización de tales trabajos, en una obra en la que ejercen profesión. Ha de tenerse en cuenta, al respecto, que la dirección de obra de Arquitectura es un servicio intelectual que se presta en muchas obras simultáneamente, muchas veces, en sitios alejados de las oficinas del profesional (incluso en otras localidades, y también, en distintas jurisdicciones provinciales) y en procesos constructivos que suelen paralizarse durante años. De tal suerte que el profesional a cargo del rol, puede ni siquiera enterarse de que la obra se reactivó, si su comitente no se lo comunica.*

- *Dicho recargo, no obstante –y ampliando lo expuesto- no puede estar basado en el "valor" de los trabajos omitidos, si por valor fuera a entenderse la diferencia entre, v.gr., una nave industrial sin pintura y sin el cableado eléctrico, y una terminada con esos dos rubros completos. ¿Cómo se arribará al "valor" del edificio en uno y otro supuesto, lo cual involucraría necesariamente la realización de dos tasaciones por método de comparables? ¿Dónde se hallará otra nave industrial de similar envergadura y, además, sin cablear y sin pintar, ofrecida en venta o recientemente vendida, para utilizarla como modelo? Y, aún si se llegare a realizar cálculos certeros de semejante complejidad, ¿será el "valor" de los trabajos omitidos el que mejor representa la reparación de los intereses lesionados del profesional, o será su costo?*

- *Indudablemente ha de ser el costo de los trabajos realizados sin dar intervención al profesional. Ello así en razón de que precisamente la escala arancelaria bonaerense, así como las de todas las jurisdicciones del país, prescinde del criterio del "valor" y adopta el del "costo", porque se pretende que los honorarios no resulten afectados por la zona de implantación del objeto edilicio. Es que la excelencia puesta al servicio de (hipotéticamente) la misma vivienda repetida exactamente dos veces, una implantada en un área residencial de la ciudad, y la otra, en una zona urbana no tan agraciada, redundarán inevitablemente en valores de mercado distintos,*

pero el costo para erigirlas es el mismo en toda la ciudad, y la responsabilidad comprometida y el trabajo profesional, también. Por eso, este es un principio rector del arancelamiento de la Arquitectura y la Ingeniería en todo el país, que no puede ser dejado de lado.

- *El requisito para que funcione esta indemnización es que esos rubros que se pretenda sustraer del control profesional sean trabajos incluidos aunque sea implícitamente (es decir, cuando resulte evidente, por ejemplo, que un espacio fue dejado para anexar un dormitorio, y el comitente, anexe este por su cuenta) en el proyecto del objeto edilicio original aprobado y/o en las modificaciones reglamentarias que se le hayan introducido al mismo posteriormente (art. 1264 último párrafo, CCyCom). La indemnización no procede, en cambio, si finalizada la obra encomendada (supóngase una vivienda) y, por ende, extinguido el vínculo contractual –nunca será suficiente reiterar que la recepción de una obra es, en principio, no formal, y se produce con la sola toma de posesión de ella, arg. arts. 284 y 1015, CCyCom- el comitente construye un objeto perfectamente separable, tal como una piscina no prevista, sin dar noticia al profesional.*

- *De todos modos, y para salir de dudas, se entiende que a la prueba, corresponde aportarla por el comitente, ya que tramitar per sé el certificado final de obras y/o realizar los planos conforme a obra si correspondieren, en opinión del ente de la colegiación son el proceder esperable de un comitente de buena fe (art. 9 CCyCom), y, a la vez, una obligación de colaboración suya (arts. 2 y 1257 inc. b) CCyCom; y Res. CAPBA 41/15, Anexo I). Pudiéndose agregar que la mayoría de los municipios bonaerenses no aceptan el trámite de un certificado final de obra sin que se acompañe un documento de naturaleza tributaria intervenido por ARBA e incorporando las mejoras introducidas al inmueble, a los efectos de adecuar la tributación provincial y municipal. Documento que obviamente, solo puede emanar del comitente.*

***B)** El inciso b):*

- *Lo expresado en el inciso anterior respecto al concepto de "valor" y al de "costo" debe reputarse válido para lo dispuesto en este inciso: ha de estarse al costo de la obra realizada por el sistema al que se alude, no al valor (como literalmente surge). Pero, esta vez, la cuestión incluso se encuentra legislada en el art. 1263 del CCyCom, donde se comete el mismo error: confundir costo con valor, atenta incluso contra el sistema de ejecución en sí mismo, que no por nada se denomina A COSTE Y COSTAS. Y todo es muy simple: en tal sistema, al constructor le CUESTA "X" construir algo; se ha estipulado previamente un beneficio (ganancia) digamos del 20% sobre ese guarismo "X", y así, se determina el PRECIO.*

- *¿Cuál es la razón fundante de este suplemento de honorarios? Para bucear en ella, hay que pensar en qué supuestos suele ejecutarse una obra por coste y costas, en lugar de hacerlo por ajuste alzado, o por unidad de medida. Pues bien, ello ocurre cuando no se cuenta con una muy precisa documentación de proyecto arquitectónico (la cual a veces es de muy difícil o imposible confección, dada la naturaleza de la obra).*

- *Generalmente, ello sucede cuando se trata de una obra que combina ampliaciones y refacciones (en especial, cuando estas últimas predominan) y por ello tanto el arancel vigente en la jurisdicción nacional, como el de la provincia de Córdoba, entre otras jurisdicciones donde se adopta igual criterio, disponen que en tales casos los honorarios por proyecto y dirección sufrirán un recargo del 50%. Como se dijera al comentar el art. 9 del Título I, a esa misma solución puede llegarse en la provincia de Buenos Aires por aplicación del dispositivo citado. Ello sería así, se enfatiza, salvo que la obra se ejecute por coste y costas, en que procederá, en lugar de aquel adicional, el suplemento de 10% del costo de tales trabajos (no del valor, por las razones antedichas) que*

prevé este inciso. Porciento este, que se aplica sobre los honorarios por dirección de obra en cualquiera de sus modalidades incluso acumulativamente (es decir, en su caso, nada obsta a aplicar suplemento sobre suplemento, porque ese es un principio rector del arancel –véanse arts. 9, 10 y 12 del Título I, y art. 5 del presente Título VIII).

- *En otras palabras, todo depende del sistema de ejecución de obra adoptado: si es por ajuste alzado absoluto o relativo; unidad de medida, etc., se aplica el suplemento que estatuye el art. 54 del Dcto. Ley 7887/55 (que afecta tanto al proyecto arquitectónico como a la dirección de obra de Arquitectura); si, en cambio, es por coste y costas, corresponde el que dispone este artículo.*

- *En el supuesto previsto en este inciso, el honorario por Dirección de Obra (para ejemplificar, se tomará la modalidad más simple, la dirección de obra prestada en las condiciones que se describen al comentar el artículo 4 inciso a) de este Título VIII, pero podría tratarse de una dirección por contratos separados, o ejecutiva), sería el siguiente: Dirección de obra = [(40% del 8,5% = aproximadamente 3,4 % del costo de obra real) + (adicional por contratos separados, o ejecutiva, u otros s/ la Res. CAPBA 41/15 arts. 2 y 3, si correspondiere, y arts. 4, 11 y 12 –ídem-) + (10% del costo de los trabajos ejecutados por coste y costas)] = honorario total.*

- *La ley es clara: el adicional no alude al 10% de los honorarios del profesional, sino del costo para el o los constructores, más IVA si correspondiere (Res. CPIBA 2420/77 y Res. CAPBA 29/23)*

***C)** El inciso c):*

- *Se trata del suplemento conocido como "interpretación de proyecto", que halla su razón fundante en las dificultades que siempre encontrará un Director de Obra de Arquitectura para comprender una obra intelectual que no ha creado él, y, las más de las veces, para introducir soluciones que el proyectista arquitectónico no previó; que sí lo hizo, pero él no las comparte, y su comitente, está de acuerdo con su criterio (art. 1264 párr. final CCyCom), o que vienen impuestas necesariamente (art. 1264 CCyCom, menos el párrafo final). Es que por más completa que sea la documentación de proyecto, siempre quedarán en la mente del proyectista arquitectónico detalles no plasmados en aquella, lo cual justifica el suplemento de honorarios para el Director de Obra de Arquitectura que debe desempeñar su rol en tales condiciones. Además, por esas mismas razones, el legislador ha tratado de desalentar –incrementando su costo- la bifurcación de encomiendas, que en general, no es buena, pues aumenta las posibilidades de error (ya que nunca podrá igualarse que una sola mente se encargue de inspeccionar la concreción de aquello que ese mismo ser humano ha creado en ella).*

- *Este suplemento es acumulable con el que se asigna a la dirección de obras por contratos separados, a la dirección ejecutiva, u otros s/ la Res. CAPBA 41/15 (como los de sus arts. 11 y 12, por ejemplo)*

- *Tomando como ejemplo este último supuesto (Dirección Ejecutiva, art. 3 Res. CAPBA 41/15, y aplicando solo lo dispuesto en el art. 4 de la misma, y en el presente inciso de la escala), y estimativamente, su aplicación concreta sería la siguiente:*

a.** Dirección de obra "simple o básica" (Res. CAPBA 41/15, art. 1) = 40% del 8,5% correspondiente a Proyecto arquitectónico + Dirección de Obra de Arquitectura = 3,4 % del costo de obra real **[1]
b.** Suplemento de honorarios asignado a la Dirección Ejecutiva (Res. CAPBA 41/15, art. 3) = 200 % de los honorarios correspondientes a la Dirección de Obra "simple o básica" del art. 1 de la misma Res. 41/15 = [(3,4 % del costo de obra real) x 2 = 6,8 % % del costo de obra real **[2]
c.** Suplemento por interpretación de proyecto de ajena autoría, cfme. art. 4 Res. CAPBA 41/15: 50% de [1) = 1,7 % del costo de obra real **[3]

*Honorario total devengado por la Dirección Ejecutiva de Obra de Arquitectura con proyecto de ajena autoría = **[1]** + **[2]** + **[3]** = 11, 9% del costo de obra real. **(*)***

***(*)** Cabe puntualizar que si, además, hubiera actos de apoderamiento, se aplicarán los adicionales dispuestos por los arts. 11 y 12 de la Res. CAPBA 41/15, y de tal suerte, ellos deberán agregarse, en el modo que se ha descripto al comentar el art. 4 de este mismo Título VIII, a donde se remite. Y, asimismo, que si se tratare de obras de ampliación o refacción, se adicionará lo dispuesto por el art. 54 del Dcto. Ley 7887/55, o lo dispuesto por el inciso b) de este artículo 9 del Título VIII. Ver comentario al mismo. Asimismo, si el profesional Director Ejecutivo de Obra de Arquitectura realiza él mismo 1) las modificaciones o completamientos del Proyecto Arquitectónico; y 2) en su oportunidad, los planos conforme a obra, le corresponderá adicionar los honorarios dispuestos por los arts. 4 inc. c) y 14 del presente Título VIII, los arts. 9, 10 y 12 del Título I, los arts. 2 y 1265 CCyCom, y el art. 13 de la Res. CAPBA 41/15). Todo ello, más compensación de gastos (art. 11 Tit. I de la escala, y Res. CAPBA 81/24)*

- *¿En qué supuestos no se aplica el adicional por interpretación de proyecto de ajena autoría? En aquellos casos en que el profesional dirija la obra proyectada por un organismo oficial, y se trate de planes de viviendas de interés social. Ver Decreto 1111/74.*

***D)** El inciso d):*

Cabe remitir, a su respecto, a lo expresado en el comentario al art. 4 inc. b) de este Título VIII de la escala. El que, de todos modos, este inciso constituye la mejor acreditación, acerca de que aquel (tratándose, como se trata, de un mero arancel), simplemente nunca debió existir. Cumpliendo este inciso, perfectamente, la función de arancelar, que de eso se trataba.

***E)** El suplemento por Dirección de Obra de Arquitectura por contratos separados:*

Se remite, en lo pertinente, al comentario del art. 4 de este Título VIII, donde se trata específicamente este supuesto.

SUPLEMENTO DEL PROYECTO

Artículo 10°.- Si no se encarga el proyecto, se abonará el honorario por el anteproyecto, más el 10% del honorario que hubiera correspondido por labor del proyectista y dirección.

- *Por las razones expuestas al comentar el artículo 2 de este mismo Título VIII, esta norma es de aplicación excepcional, y únicamente procede si se demuestra que desde un principio la intención de comitente y profesional fue concluir la relación jurídica con la entrega del Anteproyecto de Arquitectura. En tal caso, al 20 % del 100% de los honorarios que el anteproyecto representa (según la tabla XVIII inserta en el art. 8 del presente Título VIII) cabrá agregar un suplemento igual al 10% de ese 100%, totalizando así un 30% de los honorarios que hubiesen correspondido a ese mismo profesional si se hubiese encargado del proyecto arquitectónico y la dirección de obra de Arquitectura "simple" (es decir, sin suplementos, la del art. 1 de la Res. CAPBA 41/15, y el art. 3 numeral 6 del Código de Ética).*

  - *De otra manera (es decir, si no se acredita que la intención de las partes tuvo como objeto celebrar un contrato de anteproyecto) si un profesional realiza un anteproyecto con la conformidad de su comitente, y por razones ajenas a él, no se le encarga la evolución del mismo en proyecto arquitectónico, el curso natural y ordinario de las cosas conduce a inferir que se trata de la acreditación de un contrato de proyecto arquitectónico en curso de ejecución*

(cfme. arts. 1020 y 1727 CCyCom), y los honorarios correspondientes ascenderían al 60% del 100% que dispone para las obras de Arquitectura la aludida tabla XVIII, por aplicación de las disposiciones contenidas en el art. 24 inc. a) del título I del arancel y el art. 1261 del CCyCom.

- *Tratándose de aquellas que el arancel califica como obras de Arquitectura, no ha de olvidarse que las alícuotas de las que encuadran en la categoría 8va son muy diferentes a las de la 10ma (Ver tabla XVII –inserta en el artículo 8- y artículo 15, ambos de este Título).*

- *En cuanto a la razón fundante del dispositivo, se entiende que aquí también el Legislador ha tratado de desalentar la bifurcación de encomiendas, encareciéndola significativamente con esa finalidad. No solo por similares razones a las expuestas al comentar el art. 9 inc. d) de este mismo Título VIII, sino también porque no resulta justo que se extraiga de un arquitecto genial lo más difícil que tiene el proyecto arquitectónico –es decir, la creación pura, que se plasma en el anteproyecto-, para después desvincularlo, y seguir adelante, con otro. Entendiendo por ese otro, las más de las veces, a técnicos de nivel secundario (ver Res. del Consejo Federal de Educación 15/07 -especialmente anexo II- homologada por el INET mediante Res. 842/11).*

DEMORA EN COMENZAR LA OBRA

Artículo 11°.- Cuando la obra no se realizare o tardara en comenzarse más de tres meses, el profesional tendrá derecho a cobrar inmediatamente los honorarios correspondientes a los trabajos realizados por él hasta ese momento.

- *Este artículo intenta, al parecer, abordar dos supuestos diferentes de frustración de la tarea encomendada al profesional y aceptada por este: el primero, la no realización de la obra por decisión unilateral del comitente o imposibilidad jurídica sin culpa del profesional (por ejemplo, la caducidad del permiso de construcción, que surge de algunos reglamentos municipales); el segundo, la demora en iniciarla que permita inferir que no se realizará. Y parece condicionar el derecho al cobro de honorarios del profesional a que suceda lo primero, o a que trascurran más de tres meses sin que se inicie el proceso constructivo.*

- *En realidad, lo que introduce esta disposición es una confusión extraordinaria.*

- *En otros términos, existen numerosas causas por las cuales las circunstancias a las que aquí se alude pudieran plasmarse en los hechos, y las soluciones jurídicas variarán diametralmente según de cuál de ellas se trate: no es lo mismo si las circunstancias a las que refiere el artículo se producen por culpa del profesional, por culpa del comitente, por caso fortuito o fuerza mayor, o por desistimiento unilateral de una de las partes, entre otras vicisitudes de los contratos.*

- *Para colmo de males, cabe reflexionar acerca de lo siguiente: si su comitente no le ha manifestado la intención de desistir, por ejemplo, ¿cómo sabrá el profesional que la obra no se realizará, como para que –según este dispositivo- nazca su derecho a percibir honorarios? Mayor énfasis aún requiere lo atinente al período superior a tres meses sin que se inicie la obra, al menos si se trata de una de las que requieren permiso de construcción, toda vez que, si así fuera, cabría concluir en que si la administración dejara vencer los plazos para otorgar tales permisos (lo cual se verifica con llamativa frecuencia en la práctica cotidiana) el profesional quedaría en manos de ella (en tramitaciones en las que no es parte y, por ende, no puede impulsar) y pendiente del otorgamiento de ese permiso para que recién después de transcurridos más de tres meses de la notificación a su comitente del otorgamiento del permiso se encuentre en situación de percibir sus honorarios.*

- *Menos aún se entiende el artículo aquí analizado si se lo confronta con el artículo siguiente, que provee soluciones incompatibles con las aquí legisladas.*

- *Cabe aclarar, porque no puede ser de otra manera, que este artículo no puede estar sino enderezado a regular el pago del proyecto arquitectónico total o parcial, cálculos estructurales, etc. (único que puede haberse realizado antes de comenzar la obra material). Y siendo así, el comitente debe los pertinentes honorarios ya desde el momento en que el mismo manifiesta su aceptación con su firma, para obtener el visado previo del Colegio de Arquitectos PBA (art. 26 inc. 23) Ley 10.405 / art. 31 Ley 12.490), incluso cuando –en su carácter de peticionario por derecho propio- nunca lo ingresara al municipio competente, lo cual, para el proyectista, calculista estructural, etc., es harina de otro costal (cfme. arts. 260, 262 y 264, 288, 727 1er y 2do párr., 1251, 1252, 1257 incs. a) y c), 1270, 1272 y cddtes. del CCyCom, art. 10 Ord. Gral. 267/80; art. 3 inc. h) del Tit. VIII Dcto. 6964/65; arts. 10 y 14 –y 11 y 12, a contrario sensu- de la Res. CAPBA 41/15, y arts 1, 2 numeral 6), 3 –proemio y numerales 4), 5) y 15) –todos del Código de Ética Profesional-, arts. 1 y 26 incs. 2), 5), 7) 21) y 22) de la Ley 10.405, art. 3 del Dcto. Ley 7647/70, y arts. 2, 1252 párr. final y 1768 párr. final, CCyCom).*

- *En definitiva, la exigibilidad de los honorarios y su oportunidad dependerá de las circunstancias de cada caso en particular, resultando imposible subsumir en la regla que se pretende establecer en este artículo, todas las causas posibles por las cuales la obra tenida en vista podría no realizarse, o demorarse en su inicio. Razón por la cual el caso concreto de que se trate debe ser analizado a la luz de las disposiciones del Código Civil y Comercial en la materia, y los derechos contractuales de las partes, que integran su derecho de propiedad (art. 965 CCyCom). No ha de soslayarse que –como todas- la provincia de Buenos Aires renunció a legislar en materia de contratos civiles, lo delegó en el Congreso de la Nación, y por ende, todo cuanto obre en el CCy Com, es Ley Suprema a la que ninguna ley local (sea en sentido formal, sea material como el decreto que nos ocupa) puede oponerse (arts. 31, 75 inc. 12) y 126, Const. Nac., y arts. 1, 11 1ra parte, 56 y 57, Const. Prov.).*

- *Sin perjuicio de ello, el principio general es que para todo trabajo de naturaleza proyectual realizado por el profesional y aceptado por su comitente, los honorarios serán inmediatamente exigibles (es decir, la obligación es pura y simple, en los términos en que la definía el art. 527 del Código de Vélez) con prescindencia de cuándo se advierta que la obra no se realizará, ni de que su inicio se vea demorado. Ello así, fundamentalmente en razón de la independencia entre la obra intelectual (cuya existencia ha sido reconocida desde antiguo por la Ley de la Nación 11.723 y los tratados internacionales suscriptos por la República Argentina en la materia –Ley 25.140-, y, actualmente, por el art. 1251 del CCyCom), y la obra material.*

- *Dicho de otro modo, proyecto arquitectónico conformado por el comitente, importa exigibilidad inmediata de los correspondientes honorarios y compensación de gastos (estos, en rigor, debieron haber sido anticipados, ver comentario al art. 11 Tit. I de la escala, y Res. CAPBA 81/24, y art. 1257 inc. b) CCyCom), tratándose de una obligación pura y simple, es decir, no sujeta a condición ni plazo alguno. Ni tres meses, ni ningún otro.*

- *Como también se ha puesto de resalto, es, por excelencia, al Proyecto Arquitectónico aquella encomienda a la que se refiere este artículo (esto es, a la obra intelectual). Pero ello no obsta a que se reclamen honorarios y compensación de gastos, por el servicio intelectual de dirección de obra, es decir, por obra encomendada y no ejecutada, supuesto que se entiende comprendido en el siguiente, en el 24 del Título I de la escala, y los arts. 965 y 1261 del CCyCom).*

- *¿Cuándo existe fecha cierta, y exigibilidad, de los pertinentes honorarios y compensación de gastos, por la encomienda de un anteproyecto o proyecto arquitectónico? Entre otros supuestos, por excelencia esto ocurrirá cuando el mismo es visado por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, y entregado por el profesional al comitente, para que este tramite los permisos pertinentes y/o la obtención de financiamiento, si correspondiere (arts. 26 inc. 23) de la Ley 10.405 y art. 3 inc. h) del Título VIII, Dcto. 6964/65, y art. 31 de la Ley 12.490).*

COBRO DE HONORARIOS

Artículo 12°.- El profesional -proyectista- tiene derecho al cobro inmediato de los honorarios que le correspondan por los trabajos que hubiera ejecutado hasta el comienzo de la obra y el profesional -director- el saldo en forma proporcional durante la marcha de los mismos.

- *Como se ha expresado en el comentario al artículo anterior, la primera parte de este artículo contradice abiertamente a aquel, ya que la encomienda que por excelencia cabe tener por realizada con anterioridad al comienzo del proceso constructivo, es el proyecto arquitectónico, obra intelectual sin la cual el inicio de la obra no es reglamentariamente posible, toda vez que el permiso de construcción municipal sólo se concede mediante su aprobación. Y esta es la solución correcta: trabajo entregado (para el caso, obra intelectual) es trabajo que genera derecho al cobro inmediato de honorarios, salvo pacto en contrario. En materia de compensación de gastos, se remite al comentario al art. 11 del Tit. I de la escala.*

- *Por lo demás, la norma es bastante elemental en cuanto a la remuneración de la Dirección de Obra de Arquitectura, bastando agregar que ese "saldo proporcional" al que se alude deberá ser entendido como la aplicación de la alícuota de honorarios pertinente sobre las cantidades que surjan de cada pago al constructor y de cada compra de materiales, si el contrato de obra material no incluyera a estos, y los proveyera el comitente (arts. 1256 inciso c) y 1262 del CCyCom). En apoyo de la interpretación aquí propugnada, además de las escalas antes mencionadas, puede citarse la muy precisa norma que trae para regir la materia el arancel sancionado para la Provincia de Santa Cruz, donde puntualmente se dispone lo siguiente: "Los honorarios serán pagados por el comitente simultáneamente al libramiento de cada certificado y proporcionalmente al monto del mismo" (art. 97 de la Ley 1.738 de ese Estado miembro). Por supuesto, eso sucede en las obras públicas, pero puede predicarse como razonable su aplicación analógica a las privadas, por imperio de lo dispuesto en el art. 2 CCyCom.*

- *Si, por el contrario, no se hubiere estipulado que se realizarían certificados de obra (lo cual es perfectamente legal, y además es la regla, en una obra privada donde –a diferencia de las públicas- la ley impone la libertad de formas, cfme. arts. 284 y 1015 del CCyCom) la norma no impone plazo ni condición alguna, por la cual la regla es que servicio prestado importa honorarios devengados e inmediatamente exigibles.*

- *En materia interpretativa, el proyecto de Arancel para la Arquitectura y Urbanismo proyectado por el CAPBA en uso de su competencia reglada por el art. 26 inc. 20) de la Ley 10.405, dispone lo siguiente, de manera residual, en su art. 45: "En cualquier caso los pagos al arquitecto tendrán lugar al menos una vez por mes, mientras la obra se encuentre en marcha". Como ya se ha puntualizado muchas veces a lo largo del presente, el que se trate de la propuesta de arancel del ente de la colegiación especializado en Arquitectura y Urbanismo, ya de por sí asegura su valor doctrinario (arts. 21 Tit. I de la presente escala; arts. 1, 26 incs. -2), 5), 7), 8), 20), 21) y 22)-, y 79 2do párr., todos de la Ley 10.405; art. 475 del CPCPA; art. 3 Dcto. Ley 7647/70, y arts. 41 y 57, Const. Prov.)*

ENCOMIENDA DE VARIOS ANTEPROYECTOS o PROYECTOS

Artículo 13°.- Cuando para una misma obra el comitente encargara varios anteproyectos con distintas ideas básicas, se cobrará separadamente cada uno de ellos. Si a pedido del comitente se hubieran preparado varios proyectos para una obra, el honorario por proyecto de la obra que se ejecuta se establecerá de acuerdo con la Tabla XVII y el honorario para cada uno de los restantes se calculará aplicando la mitad del porcentaje de la Tabla.
Si la obra no se ejecuta por culpa del comitente, los honorarios por los proyectos se determinarán aplicando el 100% de la Tabla XVII al proyecto de mayor costo, y para los restantes proyectos, la mitad del porcentaje de la misma Tabla.

A) *La primera parte del artículo: arancelamiento de anteproyectos múltiples para una misma obra:*

A.1) *Previamente cabe ingresar al análisis acerca de en qué circunstancias corresponde entender que los anteproyectos poseen "distintas ideas básicas". En tal sentido, puede afirmarse que ello ocurre cuando estamos en presencia de diferentes enfoques proyectuales arquitectónicos y/o urbanísticos respecto de alguno o varios de los siguientes parámetros, u otros de similar entidad: volumetría, tecnología constructiva, características espaciales, funcionales y estructurales, implantación, zonificación, superficie cubierta, finalidad a que está destinado el objeto edilicio, uso del F.O.S. y el F.O.T, etc., son algunos de los múltiples aspectos de una obra intelectual que, solos o combinados, pueden dar la impronta de que estamos ante "distintas ideas básicas".*

Con mayor precisión, ello ocurre cuando la incidencia de las respectivas decisiones adoptadas por el profesional modifican el anteproyecto de manera tal en que ello involucre no pequeñas variaciones, sino cambios radicales entre una y otra "idea". Por ejemplo, el presupuesto fáctico exigido por la disposición que aquí comentamos se verificaría en el caso de una vivienda que en un anteproyecto se encuentra desarrollada en dos plantas y en otro únicamente en planta baja. O que en uno tiene exclusivamente ese destino –servir como vivienda-, mientras en otro, además de responder a esa finalidad, se le adicionan las funciones de comercio, estudio profesional, etc.

¿Cuál es el fundamento por el cual se dispone que, en tal caso, cada anteproyecto ha de generar honorarios por separado y sin minoración de ningún tipo? No puede ser otro que el recargo de trabajo que genera para el profesional la indefinición inicial del comitente acerca de lo que desea, razón por la cual la norma se aplica únicamente si la intención del comitente ha sido contar con diferentes propuestas para una mejor claridad en la elección (resultando indiferente de dónde provenga la oferta de contrato en tal sentido, es decir, quién proponga y quién acepte la mecánica analizada, cfme. arts. 971 y 972 del CCyCom, y art. 3 de la Ley 10.405 de la provincia de Buenos Aires). Más no si un proyectista, porque no logra satisfacer los requerimientos de su comitente con el primer planteo, rediseña él mismo la propuesta con tal finalidad.

Como se advierte, habrá que analizar los hechos de cada caso en particular. Lo esencial será establecer si se trata –como reza el primer párrafo de la disposición analizada- de distintos anteproyectos, o de modificaciones a un mismo anteproyecto (supuesto este último que torna inaplicable la norma sub examen).

De todos modos, tampoco puede resultar el curso normal y ordinario de las cosas (art. 1727 CCyCom), ni ajustado al principio de razonabilidad, que se hayan realizado más de dos, o a lo sumo tres, anteproyectos. Es que el principio de normalidad evidencia que, si para entonces el comitente no ha hallado satisfacción, cambiará de profesional, por haber perdido su confianza.

Y, en caso contrario, lo razonable sería presumir que, porque esa confianza se mantenía, el comitente efectivamente los encomendó.

Como fuere, aún en el peor de los escenarios posibles, no es que el comitente deja la relación jurídica sin erogar nada: puede no adeudar uno o varios anteproyectos, pero ello no obsta a que pague las consultas, los estudios previos, etc. (arts. 13, 15, 17 y 19 del Tit. I, y arts. 1 a 4 del Título II de la escala, en su juego armónico con lo dispuesto por el art. 13 de la Res. CAPBA 41/15 -que establece la naturaleza jurídica alimentaria de los honorarios-, y los arts. 2 y por sobre todo, 1768 -párr. final-, del CCyCom -que categóricamente sienta la regla ínsita en que un profesional no trabaja a riesgo-. La realidad nos lo muestra en forma flagrante: ¿Acaso el médico no nos cobra sus consultas y/o nos devuelve el costo erogado por los estudios de diagnóstico que ordenó y/o el de los medicamentos que nos prescribió, si no halla la curación, y lo dejamos para acudir a iniciar nuevamente el proceso con otro profesional de la medicina?

Además, ¿cómo podría saberse si el profesional de la Arquitectura no ha alcanzado la solución por su falta de talento, o por el contrario, es el comitente quien no tiene en claro qué desea, tornando imposible la tarea de aquel? Y ello, por no contar con aquellos supuestos no poco frecuentes, donde la verdadera causa del fin de la relación no es ninguna de las mencionadas, sino que se trataba de un comitente que, simplemente, jamás pudo afrontar el costo de la obra cuyo anteproyecto encomendó, y simplemente, decidió "soñar despierto" a expensas del profesional de la Arquitectura. Ocasión ideal, se nos ocurre, para redescubrir tanto que los derechos deben ser ejercidos de buena fe, como que del derecho se puede usar, pero no abusar (arts. 9 y 10 2do párr., CCyCom).

Otro tanto debe decirse en materia de compensación de gastos (art. 11 Tit. I de la escala, y Res. CAPBA 81/24)

***A. 2)** Ahora bien, no obstante la falta de mención a ello en el artículo citado, cabe plantearse qué sucedería, ante la misma plataforma fáctica pero en caso de tratarse no de anteproyectos sino de croquis preliminares: en tal sentido, cabe aclarar que el Consejo Profesional de la Ingeniería creado por Ley 5140, haciendo uso de su competencia reglada por el art. 21 del Título I del arancel, dictó la resolución 2202/76 por la cual interpretó, un tanto alambicadamente, que cuando el arancel se refiere a "estudios previos y anteproyecto" en la tabla XVII, tales estudios previos incluyen a los croquis preliminares, y que el 20% de honorarios asignados al anteproyecto puede partirse en un 5% para los estudios previos, y un 15% para el anteproyecto propiamente dicho.*

La resolución citada no es del todo clara, pero al menos permite arribar a la conclusión de que los croquis preliminares han sido reconocidos en la legislación arancelaria bonaerense. En realidad, un croquis preliminar involucra a todo estudio previo que sea necesario realizar, y no al revés.

Concordantemente con esa interpretación, el arancel nacional dispone que "Se entiende por croquis preliminares, indistintamente, los esquemas, diagramas, croquis de plantas, de elevaciones, o de volúmenes, o cualquier otro elemento gráfico que el profesional confecciona como preliminar interpretación del programa convenido con el comitente" (art. 47 del Decreto Ley 7887/55, rat. por Ley 14.467). Asignándoles como honorario, al igual que la resolución de cuño bonaerense antes citada, el 5% del 100% que corresponde a la remuneración del proyecto y la dirección de la obra. También el art. 57 de ese mismo arancel dispone correctamente, y en forma concordante con la interpretación aquí propugnada, que la encomienda de soluciones de diseño múltiples puede recaer tanto sobre croquis preliminares como sobre anteproyectos.

Como fuere, la encomienda de croquis preliminares existe, y hay que encontrar una solución razonable y/o analógica para remunerarlos (arts. 1, a 3, CCyCom). Desde aquí, se propicia la adoptada en el Proyecto de Arancel Profesional para la Arquitectura y el Urbanismo, sancionada por el CAPBA en uso de su competencia reglada por la Ley 10.405 (art. 26 inc. 20), aprobada mediante Res. CAPBA 28/14, y actualizada por su Comisión de Ejercicio Profesional, que luce en otra parcela del presente. Ello así, por emanar del ente competente y especializado, y por su altísimo valor doctrinario (art. 26 -incs. 2), 5), 7), 8) y 21)- y 79 2do párr. de la Ley 10.405; art. 21 del Tit. I de la presente escala, y art. 475 del CPCBA). Allí, se dispone que los croquis preliminares de obras de Arquitectura, se remuneran con el 0,25% del costo total de la obra (art. 27).

Más modernamente, en la provincia de Buenos Aires, la Res. CAPBA 41/15 dispone en su anexo I que "Se entiende por Croquis Preliminares de Arquitectura a la fase embrionaria del Proyecto Arquitectónico plasmada en los esquemas, diagramas, plantas, elevaciones o de volúmenes, o cualquier otro elemento gráfico, escrito o digital que el profesional confecciona como preliminar interpretación del programa convenido con el comitente".

Ese mismo criterio, posteriormente, fue adoptado por el Código de Ética sancionado por Res. CAPBA 50/20 (art. 3 numeral 2)

Entonces, el principio rector es el mismo: si el comitente, el lugar de encomendar distintos anteproyectos con distintas ideas básicas, lo hiciera con relación a distintos croquis preliminares, debe interpretarse extensivamente el primer párrafo de este artículo, y entender que han de remunerarse igualmente por separado.

***A. 3)** Más precisamente, ya sea que se trate de la encomienda de varios croquis preliminares o anteproyectos con distintas ideas básicas, la conclusión a la que se arriba por aplicación de este artículo y de otros del arancel, más las disposiciones del Código Civil y Comercial citadas, es la siguiente:*

- *De darse los presupuestos del primer párrafo del artículo aquí comentado, corresponde remunerar a cada una de las fases del proyecto citadas, por separado, y por el 100% de lo que este arancel tarifa para ellas (léase croquis preliminares o anteproyectos);*

- *Cabe señalar que se establece el pago de honorarios por todos los anteproyectos o croquis preliminares sin reducción de ninguna especie (es decir, corresponde liquidar el 100% de los honorarios y la compensación de gastos por cada uno). No se aplica la misma solución que dispone el párrafo siguiente para los proyectos múltiples.*

- *Se entiende que, además, siempre se deben agregar los adicionales que correspondiere, por aplicación de otras disposiciones (v.gr., art. 10 Tit. VIII de la escala arancelaria)*

***B)** La segunda parte del artículo: arancelamiento de proyectos arquitectónicos múltiples cuando la obra material efectivamente se realiza con base en uno de ellos.*

- *Lo primero que debe hacerse presente es que aquí la ley ya no exige que los proyectos arquitectónicos posean distintas ideas básicas, sino solamente que se hayan encargado varios proyectos para una misma obra.*

- *Ahora bien, sin perjuicio de lo antedicho, y aunque el dispositivo sub examen no lo diga, si se han realizado varios proyectos, por hipótesis estos no deberán ser iguales entre sí. Entonces, ¿qué tan diferentes entre sí deberán ser estas obras intelectuales para que estemos ante varios proyectos, y*

no ante pequeñas variaciones introducidas al mismo proyecto? Se diría que si bien no se requiere que ellas sean tan sustanciales como para poder afirmar a su respecto que ellos contienen distintas ideas básicas (como el primer párrafo del artículo si exige para los anteproyectos) no han de ser tan sutiles como para que, en realidad, no sean sino un mismo proyecto con pequeñas variantes.

- *Es decir que habrá varios proyectos arquitectónicos, por ejemplo, toda vez que se hayan implementado soluciones diversas aunque las variaciones entre una y otra no sean radicales. Ejemplificativamente, la sola circunstancia de encontrarnos ante una diferencia significativa (podría estimársela en un 20%) entre las superficies a edificar, podría dar la pauta de que nos hallamos ante esas diferentes propuestas a las que alude la norma. Lo mismo ocurriría ante el cambio de sistema estructural (muros portantes por estructura independiente), de la diferente tecnología constructiva adoptada (tradicional vs. industrializada), etc. A fortiori, si se tratase de distintas "ideas básicas" en el sentido descripto al tratar lo inherente a los anteproyectos, por supuesto que el requisito quedará satisfecho en exceso.*

- *De verificarse los presupuestos de la disposición examinada, corresponderá abonar la totalidad de los honorarios de aquel proyecto arquitectónico que efectivamente se utilizara para ejecutar la obra (no del que devenga el honorario mayor: del que se adopta como definitivo). Y, para todos los demás, se prevé la retribución de cada uno en forma independiente, pero con una reducción de los honorarios a la mitad. También aquí se entiende que siempre se debe adicionar la compensación de gastos, y adicionales si correspondiere, pero en materia de ellos, la escala no establece reducción alguna: es decir, se ha de compensar la totalidad de los gastos, tanto para el proyecto arquitectónico que se utilice, como para aquellos que se descarten (ver, al respecto, art. 11 Tit. I, y Res. CAPBA 81/24).*

- *Como se lleva dicho, la razón fundante de todo ello, es que un profesional liberal, nunca trabaja a riesgo (arts. 2, 1252 párr. final, y 1768 párr. final, todos del CCyCom)*

***C)** La tercera parte del artículo: arancelamiento de proyectos arquitectónicos múltiples cuando la obra material no se ejecuta:*

- *La solución difiere del supuesto anterior. En el encuadre fáctico que aquí se analiza, sin importar cual proyecto arquitectónico hubiese seleccionado el comitente para ser ejecutado, ni tampoco si hubiera realizado o no tal elección, en caso de desistir este de realizar la obra material corresponde abonar el 100% de los honorarios por el proyecto arquitectónico que apareje un mayor costo de obra (el que deberá determinarse conforme a lo dispuesto por los arts. 1 inc. a) y 6 del presente Título VIII) y, lógicamente, un honorario mayor. Y la reducción a la mitad de los emolumentos se practicará en forma independiente para todos los demás. Siempre más gastos y adicionales, si correspondiere.*

- *El fundamento del dispositivo parece fincar en que, al no ejecutarse la obra, el profesional no tuvo chance de que su comitente eligiera el mejor remunerado de sus productos intelectuales.*

- *Debe reputarse incorrecta la alusión a la "culpa" del comitente, ya que por imperio de la disposición contenida en el art. 1261 del CCyCom, no se requiere tal factor de atribución subjetivo de responsabilidad para que proceda remunerar la obra intelectual encomendada. Correctamente, la fuente del artículo analizado (el art. 57 del Dcto. Ley de la Nación 7887/55) no menciona a la culpa del comitente, limitándose a abordar la cuestión de la no ejecución de la obra material.*

- *Corresponde señalar, además, que únicamente cuando se reúnan los presupuestos enunciados en la parte final de este artículo, y siempre y cuando la causa de la inejecución de la obra material fuera el desistimiento unilateral del comitente, resultará inaplicable al caso concreto*

lo dispuesto por el artículo 24 inc. a) del Título I del arancel, debiendo prevalecer la norma especial aquí legislada y comentada, por sobre aquella.

MODIFICACIONES AL PROYECTO

Artículo 14°.- Por toda modificación pedida o consentida por el comitente, que implique un recargo de los trabajos del proyecto, corresponde un honorario adicional.

Este precepto posee una singular importancia, e involucra no solamente a las ampliaciones o refacciones no previstas en el proyecto original y/o que vienen impuestas por la necesidad a raíz de descubrimientos posteriores (por ejemplo, una falla geotécnica en el suelo, allí donde no cayó ninguna de las tres perforaciones que suelen realizarse para determinar sus condiciones, o un pozo negro del cual nada se sabía, ni obraba en registro municipal alguno) sino también, al cambio de las soluciones proyectuales originalmente convenidas que el comitente desee introducir, en uso de su facultad consagrada por el art. 1264 del CCyCom, párr. final. Resultando una virtual reglamentación, para los profesionales de la Arquitectura, de lo dispuesto en el art. 1265 del CCyCom.

Para la procedencia de los honorarios adicionales a que alude este dispositivo, ni siquiera se requiere la modificación de la superficie cubierta o semicubierta: así, por ejemplo, el cambio del sistema de climatización (que, supóngase, se previó inicialmente mediante la colocación de estufas individuales) por una instalación central de calefacción y/o refrigeración por aire, aparejará para el proyectista la adopción de las soluciones adecuadas para que la obra de Arquitectura conviva con los conductos de retorno e inyección –tal vez, acudiendo a cielorrasos suspendidos para ocultar estos últimos-; resolver la implantación de salas de máquinas para la colocación del equipo de calefacción y/o refrigeración, así como el desagüe del agua de condensación de los equipos, y la alimentación eléctrica y de gas de los mismos, etc. Debiéndose entender que si hubiera en obra actuando un Director de Obra de Arquitectura que supervisa la ejecución de un proyecto arquitectónico de ajena autoría y/o especialidad, será él, en principio, quien deberá introducir esos cambios en el proyecto arquitectónico, y declararlos a la administración mediante los planos conforme a obra, para lo cual, el comitente deberá prestarle toda su colaboración (art. 4 inc. c) del Título VIII del arancel, y art. 1257 inc. b) CCyCom). Podría, incluso, resultar también de aplicación lo dispuesto en el artículo 7 del Título I de la escala.

La extraordinaria importancia de lo dispuesto en este artículo finca en lo siguiente: aún cuando se hubiera efectuado al profesional proyectista arquitectónico un pago cancelatorio de los honorarios devengados por su obra intelectual, este dispositivo le permitirá percibir los nuevos honorarios devengados por las modificaciones en cuestión. Lo cual, por otro lado, ahora es de recibo en los arts. 1264 y 1265 del CCyCom.

Las modificaciones al proyecto arquitectónico deben ser retribuidas cada una en forma independiente, determinándose su costo conforme a los parámetros que emanan de los arts. 1 inc. a) y 6 del presente Título VIII. Y pueden encuadrar en cualquiera de las categorías que prevé el arancel (incluso las no siempre con acierto denominadas como "de Ingeniería") siempre y cuando se encuentren dentro de las incumbencias del profesional a cargo de la Dirección de Obra de Arquitectura (total o parcialmente). Se enfatiza que incumbencias, y actividades reservadas, son conceptos jurídicos distintos (arts. 42 y 43, Ley 24.521, y arts 1 y 2, Res. ME 1254/18). ¿A quién corresponde retribuirlas? En principio, al proyectista arquitectónico, pero de haberse bifurcado los roles, podrá ser a aquel, o también, al Director de Obra de Arquitectura –en tal caso, adicionando el suplemento dispuesto por el art. 9 inc. c) de este mismo Tit. VIII-. En fin, a quien en

concreto realice los proyectos de modificación al proyecto arquitectónico original, siempre que cuente con suficientes incumbencias para ello.

Si se realizaran varios proyectos arquitectónicos de reforma del proyecto aprobado, y estas involucraran al mismo sector (por ejemplo, al núcleo cocina-lavadero) la remuneración de cada uno surgirá de aplicar lo dispuesto por el art. 13 de este Título VIII.

Cabe ahora abordar la cuestión del consentimiento del comitente, en orden a que el artículo alude a modificaciones "pedidas o consentidas" por él. ¿Cómo se acredita la manifestación de voluntad respectiva? La primera barrera la levanta el art. 1264 del CCyCom, en virtud de la cual (salvo que se den los supuestos de excepción a que allí se alude), y en principio, ni el Director de Obra de Arquitectura, ni el constructor, podrían modificar el proyecto sin la autorización escrita del dueño. Aunque ello debe ser relativizado, por ejemplo si mediante una estipulación contractual se otorgara poder al Director de Obra de Arquitectura para introducir modificaciones al proyecto en nombre del comitente (art. 1319 del mismo cuerpo legal). Es decir, en esos supuestos, y en otros similares, debería prevalecer lo pactado por sobre la limitación del citado art. 1264, resultando válido el encargo al constructor en orden a modificar el proyecto y devengándose los pertinentes honorarios profesionales conforme lo establece la disposición de la escala arancelaria aquí comentada.

Pero… ¿Qué sucederá si el comitente solicitó las modificaciones oralmente, o si las consintió tácitamente? Desde ya que habrá que ponderar las circunstancias de cada caso en particular, pero se entiende que si el dueño permite la introducción de una modificación tan visible como podrían ser aquellas que culminaren con la colocación de una instalación de climatización central por aire caliente en reemplazo de un sistema individual; la anexión de nuevas superficies cubiertas de un grado significativo (un baño y un dormitorio extra, por caso), una piscina, o cualquier otra modificación de esa trascendencia, la cuestión debe quedar regida por otras normas del Código Civil, a la sazón las contenidas en los arts. 3, 9, 262 a 264, 971, 979, 1016, 1020 y 1067, todos del CCyCom. La pregunta a responder será, a falta de tal acreditación por escrito, la siguiente: ¿Pudo razonablemente el comitente, ponderando los hechos del caso, no advertir que se estaba modificando sustancialmente la obra? ¿Visitaba el sitio de obra con cierta regularidad, durante el proceso constructivo? Y si la respuesta es afirmativa, surgirá una segunda tanda: ¿ha protestado a causa de ello? ¿Ha pagado en todo o en parte las modificaciones introducidas? En definitiva, se trata de una aplicación del principio de normalidad (art. 1727 CCyCom), debiéndose recordar, que la forma escrita impuesta por el art. 1264 CCyCom es meramente probatoria, no solemne absoluta, ni relativa.

En otras palabras, no se concibe fácilmente que el dueño de una obra pueda sostener que no encomendó variaciones de tal magnitud, si no media protesta alguna de su parte, la cual además deberá ser oportuna en el sentido de su inmediatez. Máxime, si se demuestra que no se encontraba ausente y/o visitaba la obra con alguna periodicidad. Encuadres fácticos en los cuales no sería ni siquiera admisible la invocación de error (art. 266 del Código Civil). Y por supuesto que no puede alegarse la propia torpeza.

Claro que ninguna duda acerca de que se ha manifestado tal consentimiento, respecto al contrato de obra intelectual (es decir, en cuanto al encargo a los profesionales de las modificaciones al proyecto y/o de la supervisión de la implementación de tales cambios) podrá albergarse si el comitente realiza actos tales como abonar de conformidad tales adicionales a los constructores, suscribir los planos conforme a obra o certificados de finalización de esta, o actas de recepción parcial o definitiva (siempre que su uso se hubiere estipulado, o el consentimiento, perfeccionado a su respecto), entre otros documentos.

CAPITULO III

ARQUITECTURA

CLASIFICACION DE LAS OBRAS DE ARQUITECTURA

Artículo 15°.- Las obras de arquitectura se clasifican en las categorías siguientes, a los efectos de la aplicación de la Tabla XVII:

8°) Obras en general.

10°) Muebles, exposiciones y obras de exterior e interior.

A) *Se introduce aquí de lleno la espinosa cuestión de las categorías de obra. Al respecto, cabe decir lo siguiente:*

- *En cualquier caso, se trata de categorías establecidas al solo fin arancelario. En modo alguno implica, v.gr., que la calificación de "obras de Ingeniería Civil", por ejemplo, requiera para los trabajos allí reseñados necesariamente contar con dicha titulación para poder realizarlos. Así como tampoco la calificación de "obras de Arquitectura" apareja la situación análoga con respecto al título de Arquitecto.*

- *La denominación de "obras en general", asignada a las obras de Arquitectura de la 8va categoría, no debe interpretarse en el sentido de que ella resulte comprensiva de cualquier obra (lo cual excedería notoriamente las incumbencias del título de Arquitecto, ya que mal podría tratarse de una escalera mecánica, por ejemplo), más tampoco –menos que menos- en la dirección contraria (es decir, que se trate de una categoría residual de las enumeradas en las categorías 1ra a 7ma, 9na y 10ma), lo cual dejaría a la 8va categoría prácticamente sin contenido).*

- *Se entiende que la definición que, como se ha visto, contenía el arancel anterior (Dcto. 10228/52), si se le agregan las estructuras e instalaciones complementarias, y se tiene el cuenta que ella misma disponía su extensión analógica –consúltese comentario al art. 7 de este mismo Título VIII-, se compadece adecuadamente con lo dispuesto por las Res. MEJN 133/87 y 2284/98 para los Arquitectos, especialmente (arg. arts. 1 y 2 Res. ME 1254/18). Y, por ende, ella sería una buena aproximación para delinear aproximadamente el contenido de la 8va categoría.*

- *Por el contrario, es probable que su contenido se haya mantenido indefinido ("obras en general") porque, en la práctica, se tratará del supuesto más común (toda vez que, corrientemente, una obra de Arquitectura de la 8va categoría contendrá dentro suyo a la mayoría de las mal llamadas "obras de Ingeniería"). Así, no podría concebirse el diseño de una vivienda que no contuviera necesariamente obras que el arancel califica como "de Ingeniería" (como podrían ser las instalaciones eléctricas y sanitarias, entre otras). Y lo mismo ocurriría potencialmente con una piscina. Ello explica que se haya plasmado en el arancel la disposición del artículo 5 de este título VIII, ya que sería enormemente engorroso el desguace de cada obra en un sinnúmero de categorías de obra, dividiendo sus costos y aplicándole alícuotas diferenciales a cada una: si las proyecta y/o dirige el mismo profesional, todas esas obras quedarán englobadas en la 8va categoría, siempre que se acredite contar con suficientes incumbencias al respecto (ver Res. ME 1254/18, especialmente, arts. 1 y 2).*

- *Por lo antedicho, la única manera de interpretar correctamente la categorización a la que se alude en este artículo, y en los siguientes 16 y 17, es adecuándose a los siguientes principios rectores:* ***a)***

no importa en qué categoría se haya incluido a la obra en cuestión, ni cómo se haya denominado a esa categoría: el profesional podrá realizarla si sus incumbencias se lo permiten, y no podrá en caso contrario; ***b)*** *incluso despejada esa cuestión, tampoco la categorización sub examen importa demasiado aún restringiéndosela, como es debido, a los fines estrictamente arancelarios. Ello así, ya que incluso si nos apegásemos al texto estricto del arancel, lo cierto es que el art. 5 del presente Título VIII establece el principio de que la alícuota establecida para la categoría de la obra mayor rige a todas las obras menores que aquella pudiera contener, las que de tal suerte pierden la "individualidad" que les había dado la categorización, para fundirse en una única obra, tarifada de manera uniforme. Es decir que si la obra es de la categoría 8va –el supuesto más frecuente-, a toda la obra se aplicará la alícuota prevista para esa categoría (8,5 % decreciente por proyecto y dirección, o la mayor que resultara de aplicar los suplementos que la escala prevé en el art. 9 de este Título VIII).*

- *La que nunca perderá su individualidad, porque en principio el Proyecto Arquitectónico no incluye necesariamente tales obras, son aquellas calificadas como de categoría 10ma. Las que de realizarse, deberán calcularse como un honorario independiente del proyecto y dirección de la obra de Arquitectura en general, y aplicarse la alícuota dispuesta al respecto por la Tabla XVII (art. 7 de este Título VIII).*

- *En respaldo de la interpretación aquí propugnada, nunca será suficiente reiterar que a las autoridades provinciales les está vedado establecer incumbencias para un título de validez nacional. Así se ha expedido la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires (Beovide, Enrique Horacio s/ demanda de inconstitucionalidad, expte. I. 1187), sentando un criterio que vino a ser consolidado luego por lo dispuesto por los arts. 42, 43 y 85 de la ley de la Nación 24.521. En el mismo sentido, pueden consultarse los considerandos del decreto de la provincia de Buenos Aires 3304/86, donde se instrumentara el veto parcial a la ley reglamentaria de la Arquitectura 10.405.*

- *Por ende, será de los reglamentos sancionados por autoridad nacional competente, y no de la escala arancelaria aquí analizada, de donde surgirá cual o cuales titulaciones resultan habilitantes para encargarse de las diferentes obras.*

B) *No obstante lo precedentemente expuesto, sí existe un supuesto muy frecuente en que deberá acudirse a estas categorizaciones: se trata de las instalaciones domiciliarias de gas, de las que no todas las veces los Proyectistas Arquitectónicos y Directores de Obra de Arquitectura se encargan, porque incomprensible e ilegalmente los concesionarios de tal servicio –siguiendo antiquísimas reglamentaciones emanadas de la ex Gas del Estado-, requieren para hacerlo una matriculación distinta de la colegial (ver, al respecto, arts. 1 y 3 de las Leyes locales 10.405, 10.411 y 10.416)*

Ello sin perjuicio de omitir frecuentemente tales entes exigir, además, el cumplimiento de otras disposiciones legales (como los visados previos obligatorios, impuestos por el art. 31 de la Ley 12.490, el art. 26 inc. 23) de La ley 10.405, y el art. 6 bis de la Ley 10.416). Y ni qué decir acerca de la virtual delegación del poder de policía edilicio municipal a su favor, jurídicamente inaceptable. El propio reglamento de la ex Gas del Estado, en su última versión (vigente en virtud de lo dispuesto por el art. 86 de la Ley 24.076) obliga a cumplir con las disposiciones del código de la edificación de la ciudad de Buenos Aires, lo cual de por sí conduce a preguntarse por todos los demás municipios (arts. 5 y 123 C.Nac.). Y ni qué decir después de reconocerse a esa ciudad la categoría de autónoma, en la reforma de 1994 (lo cual necesariamente lleva a concluir en que el reglamento en cuestión, avanza indebidamente sobre las autonomías provinciales consagradas en los arts. 75 inc. 30) y 121 de la Const. Nac.; el art. 42 de la Ley 24.521, y, en la pcia. de Bs. As., los arts. 1, 41 y 42 in fine de su Constitución).

Sin perjuicio de lo antedicho, respecto de ese reglamento de la ex Gas del Estado, cabe reflexionar acerca de lo siguiente:

- *¿Qué se encubre en él bajo la figura de un "instalador" de gas natural o licuado? Pues una de dos situaciones posibles: a) que se está ante la actuación de un tercero empresario, con más precisión un constructor parcial –que requiere Representación Técnica-, o b) que la obra se ejecuta por administración, el empresario constructor es el dueño de ella, y se requiere la actuación de un Director Ejecutivo de Obra de Arquitectura.*

- *Ver comentarios a los arts. 1 del título V y 4 del Título VIII del arancel.*

- *Es decir, el "instalador", profesional que suscribe en tal carácter los planos de las instalaciones de gas, salvo que otras circunstancias de hecho conduzcan a acreditar lo contrario, las más de las veces no es un empresario constructor ni, por ende, instala absolutamente nada. Quien usualmente realiza la obra material, por aplastante mayoría de casos, es un idóneo. Es más: esa denominación encubre aquello que de ordinario hace el profesional firmante de planos y otros documentos, que no es otra cosa que proyectar y dirigir arquitectónicamente la instalación. Eso sin contar que el verdadero "instalador" (es decir, un constructor de instalaciones) debería encontrarse Representado Técnicamente por un profesional distinto al Director de la Obra de Arquitectura, lo cual manifiestamente no sucede en los hechos.*

- *Es a supuestos tales como el que aquí se describe, a los que se refiere el Código de Ética Profesional, cuando reza lo siguiente: "El proyecto arquitectónico puede estar referido a una obra de Arquitectura completa, o a cualquiera de sus partes constitutivas individualmente consideradas, en cuanto sean de incumbencia del título de Arquitecto. El Proyecto Arquitectónico no deja de ser tal cuando se refiera a obras muebles u otros objetos singulares, su entorno, etc.; requieran o no de presentación alguna para su aprobación". (Art. 3 numeral 5) del C.E.).*

- *Lo antedicho importa predicar, a pies juntillas, que no hay tan siquiera una (1) instalación aprobada por los concesionarios públicos prestadores del servicio de gas natural, que no sea ilícita y por ende, nula de nulidad absoluta, sin perjuicio de manifiestamente inconstitucional, por violar el poder de policía edilicio municipal, y el poder de policía sobre las profesiones, correspondiente al nivel provincial de gobierno. A todo evento, proveer gas, es cuestión bien distinta a matricular a quien no se debe, y pretender regular la deontología de los profesionales que intervienen en su proceso constructivo, y ni qué decir, de sancionarlos por su pretenso incumplimiento sin el más mínimo derecho de defensa, cuestión reservada a los entes de la colegiación, que solo cede ante los poderes públicos, no ante otra persona de derecho público no estatal (art. 15 Ley 10.405, art. 3 Dcto. Ley 7647/70, y arts. 41 y 57, Const. Prov.).*

- *No puede caber duda, por ejemplo, acerca de que alguien ha de proyectar la instalación, y, consecuentemente, que desde donde se lo mire, ello es cuestión bien distinta a la de meramente "instalar" (es decir, construir una instalación, o sea, una obra material).*

- *Entonces, y a los fines que interesan aquí, ¿cómo se tarifa el proyecto arquitectónico, la Dirección de Obra de Arquitectura, la Representación Técnica, etc., de una instalación de gas domiciliaria realizada por un profesional que no es el mismo a quien se ha encargado cumplir con esos roles respecto de la obra general, por caso, una vivienda? Pues como obra de la 3ra categoría, remunerada –para el Proyecto y dirección de esa puntual obra- con una alícuota decreciente del 6% sobre el costo de la instalación, con sus suplementos en su caso (arts. 1 inc. a), 6, 8 –tabla XVII-, 9 y 17, todos del Título VIII, y art. 4 del Título I). Y la Representación Técnica del verdadero constructor –que, como siempre, se busca en los hechos, no en los planos- con un 5% decreciente de esa misma base de cálculo (art. 1 del Título V, y arts. 1 inc. a) y 6 del Tít. VIII).*

CAPITULO IV

INGENIERIA CIVIL

CLASIFICACION DE LAS OBRAS DE INGENIERIA

Artículo 16°.- Las obras de ingeniería civil se clasifican en las categorías siguientes, a los efectos de la aplicación de la Tabla XVII. Las obras no mencionadas se clasificarán por analogía:

1°) Estructuras metálicas y estructuras de hormigón armado para edificios en general, alcantarillas, caminos, movimientos de tierra de toda clase, muros en seco y pavimentación.

4°) Caminos en terrenos boscosos o cenagosos; canales de riego o de desagüe, defensas de riberas; derrocamientos de diques fijos, fajinajes; ferrocarriles de llanura; fundaciones en tosca o en seco, muros de defensa o contención de hormigón, ladrillo o piedra; obras sanitarias particulares; piletas de natación; puentes fijos metálicos o de hormigón armado hasta treinta metros de luz estáticamente determinados ; puentes de madera, hormigón, ladrillo o piedra, hasta quince metros de luz; tablestacados de todas clases.

6°) Aeropuertos; balsas de todas clases, menos ferrocarriles; caminos de montañas; canales de navegación, canalización y regularización de ríos; construcciones subterráneas, depósitos, fábricas, hangares, defensa de riberas con fundaciones complejas; drenajes en terrenos anegadizos; estudio y corrección de suelos; estructuras metálicas y de hormigón armado no comprendidas en la categoría 1°); ferrocarriles de montaña; fundaciones bajo agua, con o sin desagotamiento, excluidos los sistemas de aire comprimido, congelación y consolidación química; hornos incineradores; muros de defensa o contención con fundaciones complejas; obras hidráulicas para plantas hidroeléctricas; presas móviles; perforaciones hasta cien metros de profundidad; pilotajes; puentes fijos metálicos o de hormigón armado estáticamente determinados de más de 30 metros de luz; sifones de canales; tranvías.

7°) Balsas para ferrocarriles; cablecarriles; captación de agua; chimeneas; corrección o depuración de aguas, construcciones estáticamente indeterminadas de hormigón armado o metálica; cúpulas y torres; piletas de bodegas; depósitos elevados de más de quince metros de altura; ferrocarriles funiculares; fundaciones de aire comprimido por congelación y por consolidación química; muros de embalse; obras de saneamiento, urbanas y rurales; perforaciones mayores de cien metros de profundidad; presas móviles con fundaciones complejas; puentes móviles; tranvías subterráneos; túneles.

Ver comentario a los arts. 7 y 15 de este mismo Título VIII.

CAPITULO V

ELECTRICIDAD, MECÁNICA E INDUSTRIA

INSTALACIONES MECÁNICAS, ELÉCTRICAS E INDUSTRIALES

Artículo 17°.- Las instalaciones eléctricas, industriales, mecánicas y centrales productoras de energía, se clasifican en las categorías siguientes, a los efectos de la aplicación de la Tabla XVII. Los trabajos no mencionados se clasificarán por analogía.

3°) Instalaciones domiciliarias de electricidad, teléfonos, gas, calefacción, ventilación, refrigeración, lavaderos, cocinas, cámaras frías, ascensores, aire comprimido, vacío y obras semejantes.

5°) Redes urbanas de distribución de energía eléctrica, gas, vapor, y telecomunicaciones, instalaciones eléctricas y mecánicas en industrias, laboratorios, locales de alta tensión y talleres, centrales eléctricas individuales para industria.

7°) Líneas de baja y alta tensión para transporte de energía eléctrica interurbana o a larga distancia, subestaciones de transformación aérea; conductos para transportes a larga distancia de combustibles líquidos o gas.

8°) Centrales productoras de energía eléctrica, térmicas e hidráulicas y de telecomunicaciones, industrias, subestaciones de transformación en cámaras o edificios.

Ver comentario a los arts. 7 y 15 de este mismo Título VIII.

CAPÍTULO VI

OBRAS REPETIDAS

LIQUIDACION DE HONORARIOS

Artículo 18°.- El pago de honorarios por el proyecto da derecho al comitente a ejecutar la obra una sola vez.
En el caso de que una obra sea repetida exactamente o con ligeras variantes que no impliquen modificaciones substanciales en los planos de construcción, de estructuras o instalaciones, los honorarios se liquidarán en la siguiente forma: para el proyecto del prototipo se aplicará la Tabla XVII y para cada repetición del proyecto, de acuerdo con la Tabla XX.

TABLA XX / CASOS DE VIVIENDAS AISLADAS EN PLANTA BAJA

Número de unidades	Coeficiente	Número de unidades	Coeficiente	Número de unidades	Coeficiente
1	1,0	10	3,35	100	11,22
2	1,55	20	5,19	200	17,39
3	1,95	30	6,53	300	21,88
4	2,3	40	7,7	400	25,81
5	2,6	50	8,71	500	29,17
6	2,85	60	9,54	600	31,98
7	3,05	70	10,22	700	34,22
8	3,2	80	10,72	800	35,90
9	3,3	90	11,05	900	37,03

El coeficiente por cantidad intermedia se calculará por interpolación lineal. La repetición por rebatimiento de la planta se incluye en la sumatoria.

Esta disposición aborda la difícil cuestión de la propiedad intelectual de las obras, que, en materia de Arquitectura, halla expresa protección en la Ley de la Nación 11.723 (art. 1), en el tratado de Berna internalizado por Ley 25.140, y en los arts. 17 y 75 inc. 22) de la Const. Nac. Lo cual no ofrecerá grandes dificultades cuando se trata de obras concebidas para resolver una determinada necesidad de un concreto comitente, pero requerirá de un notable esfuerzo interpretativo en materia de obras prototípicas.

***A)** Primer supuesto de aplicación:*

La regla es que el proyectista arquitectónico cede a su comitente (a cambio del pago de honorarios y compensación de gastos), el derecho a utilizar su propiedad intelectual (el proyecto) para que éste la utilice una sola vez. Pero, aún en tal supuesto, existen restricciones relativas a ese uso que el arancel ha omitido, las que surgen del art. 55 de la Ley de propiedad intelectual 11.723, que por su importancia se transcribe a continuación: "La enajenación de planos, croquis y trabajos semejantes, no da derecho al adquirente sino para la ejecución de la obra tenida en vista, no pudiendo enajenarlos, reproducirlos o servirse de ellos para otras obras. Estos derechos quedan reservados a su autor, salvo pacto en contrario".

Tales restricciones, entonces, son las siguientes:

- *Además de poder utilizar el proyecto una sola vez, ello debe ser para la obra tenida en vista, como correctamente lo establece, también, el arancel que rige en la Ciudad de Bs. As. (Decreto Ley 7887/55, art. 53). Es decir que el comitente no puede ejecutar el mismo proyecto en otro inmueble de su propiedad. Esto es, no erigida la obra en el primer terreno (cuestión que en una primera mirada permitiría sostener que se la está utilizando por primera vez, cuando ello no es así) la locución "para la obra tenida en vista" debe ser interpretada como para ser realizada en esa implantación concreta, y no en otra. Abona esa interpretación la circunstancia ínsita en que, en todo caso, la norma transcripta le impide expresamente servirse del proyecto para otras obras.*

- *Cabe preguntarse lo siguiente: ¿Puede el comitente enajenar el proyecto arquitectónico a un tercero? (Por ejemplo, vendiendo un lote de terreno junto con los "planos aprobados", como es usual publicitarlo). La respuesta negativa se impone: la ley se lo prohíbe expresamente. Puede vender el terreno, pero no el proyecto. Y si él desistió de ejecutar la obra, aún así debe pagar los honorarios por ese proyecto, y, en su caso, indemnizar al director de obra designado, por la obra encomendada y no ejecutada (art. 24 inc. a) del título I y art. 1261 del Código Civil y Comercial), pero no por ello adquiere el derecho a enajenar la obra intelectual a un tercero, porque, además de prohibírselo la Ley 11.723, se lo impiden los arts. 398 y 399 del CCyCom (especialmente el último, por cuyo imperio nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que aquel del que gozaba).*

- *En otras palabras, ni siquiera cuando el comitente hubiera abonado la totalidad de los honorarios y compensación de gastos a su autor, habría, por ese solo acto jurídico, adquirido el derecho de ceder el proyecto al comprador del inmueble para que sea éste quien lo ejecute.*

- *¿Esas restricciones son inflexibles? Si, salvo que, como refiere la última parte del art. 55 de la Ley 11.723, el autor del proyecto, o sus derecho habientes, le hubiesen otorgado ese derecho mediante un pacto expreso, que, es de suponer, ameritaría un honorario diferente. Pero, en tal caso, corresponde ingresar al análisis de los encuadres fácticos tratados en los apartados siguientes.*

***B)** Segundo supuesto de aplicación: obra de Arquitectura no concebida como prototípica:*

Tanto si el comitente desea construir en otro lote el mismo proyecto arquitectónico, como si un tercero adquirente de un lote de terreno desea erigir el proyecto que el vendedor había encargado,

y aún abonado, para el mismo lote, deberán adquirir nuevamente el derecho intelectual del autor del proyecto o de sus derechohabientes (arts. 51 y 55 de la Ley 11.723).

En tal caso –es decir, que le adquieran el derecho al profesional- el arancel tarifa el honorario mínimo que corresponderá percibir por la repetición del proyecto arquitectónico. La solución no varía si, en lugar de repetirse exactamente el proyecto, se le realizan ligeras modificaciones que no impliquen cambios sustanciales en los planos que lo contienen. Es decir que, en tal caso, la aplicación práctica del dispositivo es la siguiente:

- *Por hipótesis, el profesional autor del proyecto arquitectónico ya percibió (o tiene derecho a percibir) de su primer comitente, y por la primera encomienda, la totalidad de sus honorarios y compensación de gastos del proyecto tarifado por los arts. 2 y 3 de este Título VIII, es decir, el 60 % del 100% conforme a la tabla XVIII del art. 8 del mismo, con sus adicionales si correspondiere [1]*

- *Ahora, ya sea que ese mismo comitente le adquiera el derecho para utilizar el proyecto arquitectónico en otra implantación, o para cedérselo a un tercero junto con el lote que se propone venderle (aquel lote para el que el proyecto ha sido realizado), o que sea ese tercero adquirente del lote quien desee construir el proyecto y, por ende, quien le adquiera los derechos intelectuales (también para realizar esa obra y por única vez), en cualquier supuesto deberán abonársele nuevamente al profesional –y enfatizo nuevamente- el 100% de los honorarios por proyecto, es decir, el 100% de [1]. Esto es lo que dispone en forma un tanto alambicada el segundo párrafo de este artículo: no se trata de la conversión en prototípica de una obra que no lo es, sino de los honorarios que corresponden por la primera repetición del proyecto. Y ello es sin perjuicio de aquello que se refiere en el apartado F) del comentario a este mismo artículo, si es que hubiera que adaptarla introduciendo modificaciones significativas (lo cual generaría un honorario y compensación de gastos superior).*

- *Ahora bien, si quien lo adquiere (o resulta el beneficiario de la cesión-compraventa del derecho intelectual en cuestión) además desea que el profesional autor dirija la obra, los honorarios tarifados para esa tarea por los arts. 4 y 9 del Título VIII del arancel no sufrirán minoración alguna (es decir, corresponderá liquidar para la nueva encomienda el 40% del 100% al que alude la tabla XVIII, más los suplementos que establece el art. 9 de este Título y/o la Res. CAPBA 41/15 –entre otras-, en su caso). Y ello sin perjuicio de que el profesional haya percibido de su primer comitente -o tenga derecho a hacerlo- sus honorarios por la dirección de obra encomendada y no ejecutada. A esa solución se arriba aplicando analógicamente el art. 53 inc. 1) del Decreto Ley 7887/55, ratificado por Ley de la Nación 14.467, por imperio de lo dispuesto por el art. 2 del CCyCom.*

***C)** Obra de Arquitectura concebida inicialmente como prototípica:*

Una obra es prototípica, como criterio general, cuando ha sido diseñada desde un comienzo sin tener en vista una localización concreta, y con la finalidad de ser repetida en forma seriada. Se trata de un concepto eminentemente industrial.

En tal caso, el profesional percibirá honorarios de la siguiente manera:

***C.1)** Supóngase que se tratare de una vivienda concebida para ser ejecutada dos veces, entonces corresponderá:*

- *El 100% de los honorarios de proyecto según la tabla XVIII (o sea, el 60% del 100%) por la confección del prototipo [1] Otro tanto por la primera repetición [2]*

Y, en concepto de honorarios por la segunda repetición, un 55% de los honorarios correspondientes al proyecto del prototipo (es decir, el 55% del 60% de ese 100%, o, lo que es lo mismo, el 55% de (2). [3]

Entonces, los honorarios por proyecto arquitectónico, en este encuadre fáctico, surgen de la siguiente ecuación: [1] + [2] + [3] = honorario total por el proyecto del prototipo y el derecho a repetirlo dos (2) veces. O, lo que es lo mismo, a cambio del pago de un honorario equivalente a un 255% de los honorarios por el proyecto de la obra (es decir, 2,55 veces el 60% del 100% de la tabla XVIII, art. 8), más compensación de gastos, el comitente habrá abonado los honorarios por la confección del prototipo, y a la vez, adquirirá el derecho a ejecutar dos (2) veces la misma obra prototípica él mismo, y donde él lo desee, y –salvo pacto en contrario-, también para ceder ese derecho a un tercero (se trate de una cesión-compraventa, cesión-permuta, o cesión-donación).

C 2) Si, en cambio, se tratara de un prototipo destinado a ser repetido en quince (15) oportunidades, el cálculo de honorarios sería el siguiente:

- *El 100% de los honorarios de proyecto según la tabla XVIII (o sea, el 60% del 100%) por la confección del prototipo [1]*

- *Tratándose de 15 unidades, el último párrafo del artículo dispone que ha de realizarse una interpolación lineal. Es decir que si para 10 unidades el coeficiente es 3,35 y para 20 unidades es 5,19, para 15 corresponderá un coeficiente igual a (3,35 + 5,19) / 2 = 4,27.*

- *Ese coeficiente 4,27 ha de multiplicarse por los honorarios correspondientes al proyecto del prototipo calculado conforme a la tabla XVIII.*

- *O sea que a cambio del pago de un honorario equivalente a un 527% de los honorarios por el proyecto del prototipo (es decir, 5,27 veces el 60% del 100%), el comitente habrá abonado los honorarios y compensación de gastos por la confección del prototipo, y adquirirá el derecho a ejecutar quince veces la misma obra, en las mismas condiciones descriptas en C. 1) anterior.*

***C. 3)** Por las mismas razones dadas en el apartado B) del comentario a este artículo, los honorarios y compensación de gastos por Dirección de Obra de Arquitectura (con los suplementos del art. 9 del Título VIII y/o de la Res. CAPBA 41/15, en su caso) no sufrirán minoración alguna. Es decir que para quince repeticiones, por ejemplo, corresponde un honorario igual a [15 x (40% del 100%)], más los suplementos (en rigor, adicionales) que correspondieren a la encomienda de Dirección de Obra de Arquitectura, más gastos.*

***D)** ¿La tabla XX contenida en este artículo se aplica únicamente al supuesto de viviendas prototípicas aisladas, implantadas en planta baja?*

- *No: el título que se le ha dado a la tabla en cuestión es manifiestamente erróneo, e incluso contradice a la letra expresa del artículo (que correctamente se refiere a "obras", sin establecer distingos).*

- *Pero, además, lo cierto es que la Ley de la Nación 11.723 (que prevalece sobre cualquier disposición de la escala en virtud de lo dispuesto por la Constitución Nacional, y, además, constituye la reglamentación del derecho de propiedad – en la especie, intelectual-, a que aluden los arts. 14 y 17 de la misma, y la convención específica dotada de jerarquía supra legal por Ley 25.140, protege a cualquier obra de Arquitectura. Así, la "obra" podría ser tanto una silla, como un complejo habitacional, o un edificio en propiedad horizontal.*

- *Por ende, y cuanto menos analógicamente, la tabla se aplica a cualquier obra de Arquitectura. Y también a las de Urbanismo.*

E) *¿Qué involucra el concepto de "obra repetida" a los efectos de la aplicación de este artículo? ¿Cuándo las viviendas están "aisladas"?*

- *El arancel nada dice, por lo cual debe acudirse analógica y nuevamente al vigente en la ciudad de Bs. As. para arrojar luz sobre el tópico: ejemplarmente, dispone el art. 51 inc. 3) del Decreto Ley 7887/55 que "Las repeticiones de elementos dentro de una obra (pabellones, alas, pisos o locales) no se considerará como obra repetida".*

- *Es que a la unidad "obra" la constituyen el complejo habitacional, el edificio en propiedad horizontal, el establecimiento hospitalario, etc. Así, si la obra estuviera constituida por una mesa con seis sillas, las sillas no pueden ser considerados elementos repetitivos, porque la obra es el conjunto integrado por todas las piezas que lo componen, no las sillas individualmente consideradas.*

- *Entonces, ¿cuándo una vivienda está "aislada"? Pues cuando no forma parte de un sistema mayor, como por ejemplo un complejo habitacional (que es el caso que más controversias y dudas ha suscitado).*

- *Respecto a esto último, la cuestión ha sido zanjada en forma unánime y en el sentido aquí propiciado, mediante las interpretaciones realizadas tanto por Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo de la jurisdicción nacional (Resolución C.P.A.U. 14 /76) como por el Consejo Profesional de la Ingeniería de la provincia de Buenos Aires (Resoluciones C:P.I.B.A. 1053/72 y 1241/72) y también por el Colegio de Arquitectos del mismo Estado (Res. CAPBA 13/87).*

Ver comentarios a los arts. 1 a 3 de este Título VIII.

F) *¿Cómo se resuelve la adaptación de una obra?*

Como queda dicho en los apartados anteriores, el presente artículo se aplica cuando la obra "… sea repetida exactamente o con ligeras variantes que no impliquen modificaciones substanciales en los planos de construcción, de estructuras o instalaciones…"

Pero, ¿qué sucedería si las variantes no fueran "ligeras" en el contexto aludido, sino que, excediendo ese marco, importasen modificaciones de significativa importancia, es decir, que se afecten los aspectos funcionales, dimensionales, o haya cambios radicales en lo estructural o en las instalaciones, etc.? El artículo aquí examinado omite la solución a este problema, lo cual obliga (por imperio de lo dispuesto en los arts. 2, 1251, 1264 párr. final y 1265, CCyCom) a acudir a la norma contenida en el art. 14 del mismo Título VIII del arancel, por cuya aplicación –analógica o supletoria-, los trabajos que importen modificaciones de proyecto generan honorarios adicionales. Ello se interpreta de la siguiente manera:

- *Por hipótesis, el profesional ya percibió (o tiene derecho a percibir por la encomienda a la que ha dado cumplimiento) honorarios por proyecto de la primera obra (o sea, el 60% del 100% a que alude la tabla XVIII).*

- *Ahora, debe introducir modificaciones, y los honorarios devengados por las mismas se determinarán por aplicación de los arts. 1 inc. a), 2, 3, 6 y 14 de este título VIII, el art. 9 del Título I, la Res. CAPBA 41/15, etc. Es decir, por el costo de obra que aparejen, y por su complejidad, si fuese el caso (ver comentario a esos artículos).*

- *Como mínimo, deberá prepararse un nuevo anteproyecto y modificarse los planos generales y la documentación para reparticiones oficiales (arts. 2 y 3 incs. a) y f) de este Título VIII). En tal sentido, una prudente estimación, y según la tabla XVIII, lleva a concluir en que ello representará, cuanto menos, un 30% del 60%, es decir, la mitad de los honorarios por el proyecto arquitectónico original, en concepto de retribución por las modificaciones introducidas.*

- *Recién allí se contará con un proyecto arquitectónico adaptado.*

- *A partir de aquí, deberá evaluarse si se trata de una obra prototípica o de una que no lo es. Continuándose el cálculo, según sea, de acuerdo a lo explicitado en los apartados B) y C) del comentario a este artículo.*

- *Suponiendo que se tratase de una obra prototípica, podrán surgir algunas dudas ni bien se realice la comprobación de a qué resultado se arriba al combinar lo expuesto en este apartado con lo dicho en el apartado C. 1). Es que la solución legal aparecerá en principio irrazonable, pues la cantidad de honorarios devengada será mayor que aquella que hubiese correspondido por la encomienda de dos proyectos diferentes, ya sea al mismo o a distintos profesionales. Pero, en primer lugar, ello sólo es aparente, y así resulta pues se ha ejemplificado con apenas dos repeticiones, desvaneciéndose las diferencias ante una cantidad mayor (es decir que la proporción se invertirá ante la encomienda de un número significativo de repeticiones, sin que quepa soslayar que esa es, precisamente, la razón misma de la concepción prototípica). Además, en todo caso podrá decirse que el pago de honorarios superiores será compensado con creces por la ventaja representada para el comitente por el hecho de que, en este supuesto, parte de un escalón de certeza: tiene ante sí un proyecto arquitectónico que podrá requerir adecuaciones, pero él ya sabe que es ese el que desea, es casi tangible. Mientras que la incertidumbre pudo haberlo llevado a encargar varios anteproyectos o proyectos (ver art. 13 de este Título VIII), y aún a no obtener satisfacción con ninguno de ellos. Finalmente, y en el mismo orden de cosas, no han de perderse de vista otras circunstancias: en primer lugar, y por obvio que parezca, el comitente contará con un prototipo (no con dos proyectos diferentes) y, si las operaciones económicas le resultan exitosas, podrá convenir con su autor el pago por sucesivas repeticiones (mientras que si se tratara de dos proyectos diferentes, ellos no estarían destinados a ser repetidos en serie, y debería adquirir los derechos respectivos para hacerlo). Y aún así, no se trataría de prototipos, esto es, no habrían sido preparados para ser erigidos en forma independiente de su localización concreta, lo cual requeriría trabajos de adecuación para dotarlos de una naturaleza arquitectónica que inicialmente les es ajena.*

- *Estrechamente relacionado con ello, cabe decir que la solución abordada en este apartado únicamente se aplica tratándose de adecuaciones a una obra que, en lo esencial, sigue siendo la misma. Es decir, que no varía radicalmente en su zonificación, partido, volumetría, funcionamiento, etc., de tal suerte que la obra original se pueda reconocer en la adaptación. Si, por el contrario, las modificaciones introducidas exceden dicha barrera, se estará ante un proyecto nuevo, no ante una adaptación. Y su tratamiento arancelario será otro, correspondiendo la totalidad de los honorarios sin que quepa considerar que se utiliza parte del proyecto anterior. Es decir, no corresponderá el 30% estimativo, sino el 60% completo. Luego, ese nuevo proyecto arquitectónico recibirá el tratamiento arancelario que le corresponda según el encuadre que correspondiere conforme a las circunstancias reseñadas en los restantes apartados de este comentario.*

- *Como en los encuadres analizados con anterioridad, el honorario y la compensación de gastos por Dirección de Obra de Arquitectura, con sus suplementos –adicionales- si correspondiere, no sufrirá disminución alguna.*

CAPITULO VII

MEDICIÓN

CLASIFICACIÓN DE MEDICIONES

Artículo 19.- Las tareas a que se refiere el presente artículo son:

a) Medición de construcciones existentes y confección de planos;
b) Medición de construcciones existentes sin confección de planos (para determinar superficie cubierta);
c) Medición sobre planos y documentación para régimen de propiedad horizontal;
d) Medición sobre construcción existente y documentación para régimen de propiedad horizontal.
e) Cómputo métrico sobre planos;
f) Cómputo métrico sobre mediciones en obra.

DETERMINACIÓN DE HONORARIOS

Artículo 20.- Para los trabajos mencionados en el artículo anterior se establecerán en base a la Tabla XXI de porcentajes acumulados.

TABLA XXI / MEDICIONES Y CÓMPUTOS MÉTRICOS

Carácter de la medición	Mínimo hasta $ 200.000	De $ 200.001 hasta $ 1.000.000	De $ 1.000.001 hasta $ 2.000.000	De $ 2.000.001 hasta $ 5.000.000	Excedente de $ 5.000.001
a)	$ 2.500	1,0%	0,7%	0,5%	0,3%
b)	$ 1.000	1,25%	0,2%	0,15%	0,1%
c)	$ 2.500	1,0%	0,7%	0,5%	0,3%
d)	$ 5.000	2,0%	1,5%	1,0%	0,5%
e)	$ 2.000	0,7%	0,5%	0,4%	0,3%
f)	$ 5.000	2,0%	1,5%	1,2%	1,0%

Trabajos simultáneos - Cuando para el cumplimiento del cometido fueren menester dos o más mediciones de las especificadas en este u otro título del arancel, el honorario total se establecerá fijando el que corresponde por el trabajo de mayor importancia (mayor honorario) y adicionándole sólo el 50% de los que correspondan por los demás.

TITULO IX

PLANEAMIENTO URBANO Y REGIONAL

[***] NOTA PRELIMINAR AL TÍTULO X DE LA ESCALA: se considera tan desafortunada esta remuneración para las obras de urbanismo, que, por las, razones expuestas en la primera nota preliminar (previa a comentar el primer artículo de la escala), no resulta posible siquiera ingresar a su análisis.

Por solo dar un par de razones para fundamentar tales asertos, nótese lo siguiente:

- Estamos ante un arancel pensado para la creación de grandes núcleos poblacionales. Nótese que la tabla XXII, contenida en el art. 6 de este Título X, tarifa entre los 10.000 y más de 500.000 hab. Ello arroja como consecuencia, que las urbanizaciones de "grano fino" (esto es, grandes lotes individuales, con un FOS, FOT y Densidad Relativa baja), resulten fuertemente castigados siendo remunerados por cifras írritas (precisamente, por tener baja población). Cuando las mismas, suelen ser acompañadas de impresionantes lagos artificiales, o canchas de golf –entre otros supuestos- que generan una inmensa plusvalía de la tierra, precisamente, a causa de esa baja población.

- Además, los conjuntos urbanísticos de muy posterior concepción y notoria profusión (clubes de campo, barrios cerrados, tiempos compartidos, etc.), ni siquiera han sido contemplados.

Entonces, se reitera qué se lleva dicho, acerca del proyecto de arancel sancionado por el ente de la colegiación bonaerense, en tanto al proyectarlo, el Colegio ha hecho uso de su competencia reglada, ínsita en "Proponer el régimen de aranceles y honorarios para el ejercicio profesional y gestionar su aprobación por los poderes públicos" (art. 26 inc. 20), Ley 10.405), elaborando y aprobando un arancel especial para la Arquitectura y el Urbanismo, mediante las Res. CAPBA 14/14 y 28/14. Cuyo texto (debidamente actualizado tras la sanción del CCyCom por su Comisión de Ejercicio Profesional), luce glosado en la presente obra. Siendo así, la circunstancia ínsita en que no se pueda lograr su sanción con fuerza de ley, a causa del poderoso grupo de presión que se opone a ello, no le quita al mismo ni un ápice de su valor doctrinario, tratándose del producto emanado del (en materia de Arquitectura y Urbanismo) ente destinatario natural del dictamen pericial de altísima especialización al que alude el art. 475 del CPC, en su carácter de persona de Derecho público, y competencia exclusiva en la materia (ver, al respecto, arts. 2 y 146 inc. a), CCyCom; arts. 1, 3, 25 y 26 -incs. 2), 5), 7), 8), 21) y 22)-, y 79 2do párr. todos de la Ley 10.405 –y, por conducto de este último dispositivo, incluso art. 21 del Tit. I, Dcto. 6964/65-; art. 3 Dcto. Ley 7647/70; arts. 1, 2 inc. 3), 5 2.b, 74 y 79, Cod. Cont. Adm. Ley 12.008, y arts. 1, 41, 42 in fine, 45 y 57 de la Constitución de la provincia de Buenos Aires.

En su virtud, el CAPBA recomienda el reemplazo de este Título X de la escala, por el proyecto de arancel que ha sancionado al efecto mediante Res. CAPBA 28/14 (que se encuentra agregado en otro acápite de la presente obra). O, cuanto menos, la aplicación analógica o subsidiaria del aquel, a este (art. 2 CCyCom).

SERVICIOS

Artículo 1°.- Los servicios a que se refiere este título, son:

1. Planes reguladores urbanos y regionales.
2. Planes de desarrollo urbanístico.
3. Estudios e investigaciones en materia de planeamiento regional y urbano.
4. Asistencia técnica para la puesta en marcha y promoción del plan.

PLANES REGULADORES URBANOS Y REGIONALES

Artículo 2°.- Se entiende por plan regulador al programa de desarrollo físico de una ciudad o región, con el propósito de posibilitar la realización del bienestar de los actuales y futuros

habitantes. Un plan regulador deberá comprender, como mínimo, las siguientes etapas:

a) Informe preliminar;
b) Expediente urbano regional;
c) Planes maestros;
d) Normas de desarrollo físico;
e) Medios de ejecución del plan;
f) Instrumento técnico-legal.

PLANES DE DESARROLLO URBANÍSTICO

Artículo 3°.- Se entiende por planes de desarrollo urbanístico, los planes de desarrollo parcial o sectorial de un distrito urbano dentro de una ciudad o centro de población aglomerada y podrán comprender:

a) Anteproyectos:
1. Plano de ubicación del área.
2. Síntesis del actual estado de desarrollo del área.
3. Esquema del trazado de la red viaria, espacios verdes, uso de tierra, parcelamientos y ocupación edificatoria.
4. Estimación global de costos de edificaciones y equipos urbanos: I) De las obras nuevas que sean necesarias realizar; II) De las obras existentes, a mantener; III) De las obras a demoler.

b) Proyectos:
1. Plano de desarrollo general de trazado, planeamiento y uso de la tierra, debidamente acotado.
2. Planos complementarios de plantas y secciones de calles, cruces, espacios verdes y espacios edificatorios, etc.
3. Memoria descriptiva de los planos anteriores.
4. Normas de desarrollo para incorporar a las reglamentaciones vigentes.
Cómputo global estimativo, especificación del tipo de obras previstas, presupuesto global estimativo de los costos de las mismas y esquema de realización.

Los planos, memorias y normas deben ser confeccionados teniendo en cuenta que han de servir para que el comitente pueda encomendar a los distintos especialistas la ejecución de los respectivos proyectos de construcción de edificios y equipos urbanos.

ESTUDIO E INVESTIGACIONES EN MATERIA DE PLANEAMIENTO REGIONAL Y URBANO

Artículo 4°.- Se entiende por estudios e investigaciones técnicas y científicas, en materia de planeamiento regional y urbano, las tareas relacionadas con el desarrollo regional o urbano, tales como las que se refieren a localización industrial, vivienda, equipos urbanos, uso de la tierra, tránsito y transporte, energía, etc. y, en general, todo desarrollo físico. Comprenden los siguientes elementos básicos:

1. Análisis de los antecedentes.
2. Conclusiones derivadas del estudio de dichos antecedentes.
3. Planteo de medidas para concretar los respectivos planes de desarrollo.
4. Recomendaciones sobre medidas de urgencia y de aplicación inmediata.

ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA PUESTA EN MARCHA Y PROMOCIÓN DE PLANES

Artículo 5°.- Asistencia Técnica es el servicio profesional que presta un especialista en planeamiento urbano y regional para programar planes de corto y mediano alcance, en relación con un plan regulador urbano o regional o con un estudio o investigación, dirigiendo la organización y puesta en marcha de lo planeado, así como la organización de la promoción del desarrollo.

RETRIBUCIÓN DE SERVICIOS

Artículo 6°.-

a) Planes reguladores de desarrollo urbano y regional.

La retribución se determinará proporcionalmente a la población prevista en la meta poblacional, en base a la cual se formulará el respectivo plan, pudiéndose fijar provisionalmente, "a priori", cuando no la tuviera ya explícitamente en un programa de desarrollo previamente vigente.
Dicha retribución se determinará aplicando las tasas por habitantes básicos y mínimos, determinados en la Tabla XXII.

TABLA XXII / TASAS PARA RETRIBUCIÓN DE SERVICIOS

Población Prevista	Tasa básica mínima por habitantes acumulativa al 31-12-62
Primeros 10.000 habitantes	$ 125.-
10.001 a 20.000 habitantes	$ 100.-
20.001 a 30.000 habitantes	$ 75.-
30.001 a 40.000 habitantes	$ 63.-
40.001 a 50.000 habitantes	$ 50.-
50.001 a 100.000 habitantes	$ 37.-
100.001 a 200.000 habitantes	$ 25.-
200.001 a 500.000 habitantes	$ 16.-
500.001 habitantes en adelante	$ 8.-

La tasa básica se actualizará al 31 de diciembre de cada año, aplicando los índices de variación del costo de la construcción que fija la Dirección Nacional de Estadísticas y Censos.

Plan regulador de un nuevo centro de población aglomerada (nueva ciudad, villa, pueblo, etc.) a desarrollar en un área virgen de población urbana, totalmente separada de otra área urbana por un espacio rural. En este caso las tasas actualizadas de la tabla se reducirán en un cuarenta por ciento (40%).

b) Planes de desarrollo urbanístico.

La retribución se determina aplicando las siguientes tasas: cinco por mil (5 0/00) sobre el costo estimativo de las obras del equipo urbano. Dos por mil (2 0/00) sobre el costo estimativo de las obras de edificaciones públicas y privadas. En ambos casos se considerarán en el costo estimativo las obras de equipo urbano y edificaciones a construir, como las existentes en el

área sujeta a desarrollo urbanístico. Para la evaluación de dichos costos se considerará un promedio mínimo de 15 m² (quince metros cuadrados) por habitante en función de la capacidad poblacional del área para vivienda.

Cuando el comitente encargue al mismo profesional autor del plan de desarrollo urbanístico los proyectos específicos de obras del equipo urbano y edificaciones y la dirección de su construcción, las retribuciones se regirán según lo dispuesto en los títulos correspondientes a servicios de arquitectura e ingeniería de este arancel.

El anteproyecto representa el 35% de la retribución que se determina por el presente artículo.

c) Estudio y/o investigaciones en materia de planeamiento.

Este servicio será retribuido en forma convencional de acuerdo con la importancia y sobre la base del presente arancel.

d) Asistencia técnica en planeamiento.

Este servicio se retribuirá convencionalmente, de acuerdo con las características de cada caso y en función del plazo por el cual se convenga.

En caso de que el comitente encargue cualquiera de los otros servicios arriba estipulados, la retribución será determinada por los respectivos títulos y artículos de este arancel.

FORMA DE PAGO

Artículo 7°.- La forma de pago será convencional, según cada caso particular. Cuando no haya sido convenida expresamente, se efectuará conforme con el siguiente criterio. Se abonará el 15% a la firma del contrato. El resto se distribuirá en cuotas, a saber:

a) Planes reguladores: 15% contra entrega del informe preliminar; 25% contra entrega del expediente correspondiente; 30% Contra entrega de los planos maestros; 15% contra entrega de las normas de desarrollo y medios de ejecución.

b) Planos de desarrollo urbanístico: 25% contra entrega del anteproyecto; 60% contra entrega del proyecto.

c) Estudios e investigaciones: 35% contra entrega del informe con el análisis de antecedentes y conclusiones; 50% contra entrega del planteo de medidas y recomendaciones.
d) Asistencia técnica: Cuotas iguales en períodos a convenir dentro del plazo total.

Art. 2°.- El presente decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Obras Públicas.

Art. 3°.- Comuníquese, publíquese, dese al Registro y Boletín Oficial y vuelva al Consejo Profesional de la Ingeniería, a sus efectos.

MARINI, Rudi

Capítulo II

Normativa complementaria del arancel profesional

NOTA PRELIMINAR RESPECTO A LAS TABLAS DESARROLLADAS DE ESTOS COMPLEMENTOS DE LA ESCALA ARANCELARIA

Para hallar los valores actuales – y expresados en la actual moneda- de las tablas desarrolladas contenidas en cualquiera de los decretos reseñados, debe acudirse a aquellos fijados mediante resoluciones del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires por aplicación de los decretos 544/78, 1094/85 y 4691/89; el art. 21 del Tit. I del Dcto. 6964/65, y los arts. 15, 16 inc. 4), 26 -incs. 2), 5), 7), 21) y 22)-, y 77 a 79 de la Ley 10.405, y el art. 26 inc. m) 1er párr. de la Ley 12.490 –texto s/ Ley 12.949-. Consúltese también, al respecto, art. 8 de la Resolución del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires 101/09, y ccdtes. de sus similares CAPBA 41/15 –esp. art. 13-, y 73/21 –esp. arts. 4, 5, y anexo único-).
Todo ello, en su juego armónico con el criterio vertebrador del arancel, consistente en el principio del costo de obra real (arts. 9 y 20 del Tit. I, y arts. 1 inc. a), 5, y 6 –proemio e inc. a), todos del Tit. VIII, Dcto. 6964/65, rat. por Ley 10.405, art. 79 2do párr. Conforme incluso lo entendiera el PE (ver 2do considerando, Dcto. 4691/89), y en su juego armónico con las disposiciones contenidas en los arts. 1, 2 y 772 1era cláusula, del CCyCom; con el art. XVIII de la DADDH, los arts. 14, 17, 28, 31, 33, y 75 inc. 22) de la Const. Nac., y los arts. 1, 11, 56 y 57 de la carta provincial.

Plantas industriales erigidas mediante regímenes de promoción nacional o provincial

DECRETO 1024/71

La Plata, 3 de noviembre de 1971.

VISTO:

El expediente N° 2300-3363 de 1971 elevado por el Ministerio de Obras Públicas, por el que el Ministerio de Economía gestiona la exclusión de las disposiciones del Art. 6° del Decreto N° 6964/65 de los trabajos de ingeniería relacionados con la instalación de plantas industriales de productos básicos amparados por regímenes de promoción nacional y/o provincial; y

CONSIDERANDO:

Que el Gobierno Provincial propende dentro de su jurisdicción al desarrollo de las industrias básicas mediante el dictado de leyes especiales de promoción;

Que estas leyes prevén también excepciones y beneficios económicos de diversa índole, significan un sacrificio importante del erario provincial que se considera justificado si se facilita la instalación de industrias:

Que los trabajos de ingeniería necesarios para la instalación de dichas industrias básicas implican una complejidad y una tecnología altamente especializada, que se desarrollan mediante el mantenimiento de oficinas técnicas con profesionales en relación de dependencia, o mediante el asesoramiento en temas específicos por empresas o entidades del exterior del país;

Que en muchos casos dichas industrias deben realizar obras que representan inversiones de montos considerables;

Que como consecuencia de esto último, los importes de los honorarios que resultan de la aplicación del decreto de aranceles N° 6964/65, obligan a erogaciones por parte de las industrias que no condicen con las medidas de promoción acordadas en el ámbito provincia;

Que por intermedio del Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia se encuentra en estudio un nuevo régimen de aranceles, conforme lo establecido por la Ley 5140 mediante el cual se contemplarán situaciones como la señalada;

Que en consecuencia resulta necesario adoptar normas de carácter transitorio que permitan superar casos como los señalados hasta tanto entre en vigencia la legislación que se estudia;

Que de conformidad con lo aprobado por el Consejo de Obras Públicas a fojas 15 y lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno a fojas 17, corresponde dictar el pertinente acto administrativo:

Por ello, el Gobernador de la Provincia de Buenos Aires

DECRETA:

Art. 1°.- Aplícase para el cálculo de los honorarios por el proyecto y dirección técnica de obras que se realicen dentro de los inmuebles en que se encuentren instaladas industrias amparadas por regímenes de promoción nacional y/o provincial, las tablas que en dos planillas agregadas como anexo forman parte integrante este decreto en reemplazo de su similar XVII, del Título VIII, Capítulo I, Art. 7° del Decreto N° 6964/65.

Art. 2°.- El presente decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Obras Públicas.

Art. 3°.- Comuníquese, publíquese, dése al Registro y Boletín Oficial y vuelva al Ministerio de Obras Públicas para su conocimiento y demás efectos.

MORAGUES
Bertoni

NOTA: *La tabla a que hace mención el Art. 1° es la siguiente (los montos de obra se encuentran expresados en millones de pesos ley 18.188, y los valores, en %).*

CATEGORIA MONTOS DE OBRA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2 a 5	1	1,5	2	2	2	2	2	2	3	5
5 a 10	0,9	1	1	1	1	0,8	0,8	0,8	1	2
10 a 50	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7	0,6	0,6	0,6	0,8	1
50 a 100	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,8
100 a 500	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
500 a 1000	0,3	0,3	0.3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
más de 1000	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

Suplemento por interpretación de proyecto de ajena autoría

DECRETO 1111/ 74

La Plata, 29 de Marzo de 1974

VISTO

El expediente n° 2400-6174 de 1973 elevado por el Ministerio de Obras Públicas, por el cual se propicia una modificación al Art. 9° inciso c) del Título VIII del Decreto n° 6964/65 “Arancel para la Regulación de Honorarios a los Profesionales de la Ingeniería”, y

CONSIDERANDO

Que el mismo ha sido elaborado por el Consejo Profesional de la Ingeniería, en uso de las atribuciones que le confiere el Art. 7° inciso l) de la ley 5140. Que el fin que se ha tenido en cuenta es la situación social de los sectores de bajos recursos, que deseen construir su casa mediante la utilización de los proyectos tipo elaborados por las reparticiones oficiales correspondientes, tal en este caso el elaborado por el Banco Hipotecario Nacional. Que la Contaduría General de la Provincia se expide favorablemente. Que de conformidad con lo dictaminado por el señor Asesor General de Gobierno y la vista del señor Fiscal de Estado, corresponde dictar el pertinente acto administrativo. Por ello, el Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires

DECRETA

Art. 1°.- Modifícase el Art. 9°, inciso c) del Título VIII, del Decreto número 6964/65, el cual deberá regirse en lo sucesivo por el siguiente texto: “Dirección de obra proyectada por otro profesional, 50% del honorario correspondiente a dirección de obra. Se exceptúa la aplicación de este suplemento, cuando el profesional realice la dirección de obras proyectadas por organismos oficiales, como parte de planes de viviendas individuales y de interés oficial”.
Art. 2°.- El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Obras Públicas.
Art. 3°.- Previa notificación al señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dése al Registro y Boletín Oficial y vuelva al Consejo Profesional de la Ingeniería para su conocimiento y demás efectos.

Planes masivos de viviendas

Principio del formulario

DECRETO 2639/77

La Plata, 16 de noviembre de 1977.

VISTO el expediente 2400-5170 de 1976 del Ministerio de Obras Públicas, por el cual el Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires solicita la modificación del Decreto 6964/65, obrante en fotocopia a fs. 19/61, relacionado con los honorarios de los profesionales de la ingeniería, tendiente a adecuar la Tabla XVII del mismo, a los considerables montos de obra de los planes masivos de vivienda, tales como el denominado “25 de Mayo”, del Banco Hipotecario Nacional, y similares de la misma entidad y del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires; y

CONSIDERANDO

Que el Gobierno Provincial propende, dentro de su jurisdicción al desarrollo de los citados planes mediante el dictado de los instrumentos legales, especiales de promoción:
Que en muchos casos las entidades intermedias y las empresas deben realizar obras que representan inversiones de montos considerables;
Que consecuentemente, los importes de los honorarios que resultan de la aplicación de los aranceles (Decreto 6964/65) obligan a erogaciones de tal magnitud por parte de las entidades y empresas, que no condicen con las medidas de promoción;
Que consustanciado con el espíritu de las mismas, el Consejo Profesional ha analizado y propuesto una pauta arancelaria, mediante la cual se contemplarán situaciones como la señalada;
Que lo requerido se ajusta en su procedimiento a la instrumentación prevista por el artículo 7°, inciso i) de la Ley 5140;
Que de conformidad con lo dictaminado por el señor Asesor General de Gobierno y la Fiscalía de Estado, corresponde dictar el pertinente acto administrativo;
Por ello, el Gobernador de la Provincia de Buenos Aires, en acuerdo general de Ministros

DECRETA

Art. 1°.- Aplícase para la determinación de los honorarios profesionales por proyecto y dirección de obras de arquitectura, encuadradas en la categoría 8° de la Tabla XVII, y referidas a planes masivos de vivienda, la siguiente escala acumulativa:

8,5%	hasta		$ 1.000.000
8%	desde	$ 1.000.001	a $ 5.000.000
7,5%	desde	$ 5.000.001	a $ 10.000.000
7%	desde	$ 10.000.001	a $ 30.000.000
6,5%	desde	$ 30.000.001	a $ 100.000.000
6%	de	$ 100.000.001	a $ 200.000.000
5%	de	$ 200.000.001	a $ 500.000.000
4%	excedente de		$ 500.000.000

Art. 2°.- Notifíquese al señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dése al Registro y Boletín Oficial y vuelva al Ministerio de Obras Públicas para su conocimiento y demás efectos.
SAINT JEAN
Gorostiaga

Actualización de la escala arancelaria

DECRETO 544/78

LA PLATA, 14 de ABRIL de 1978.

VISTO el expediente n° 2400-7569 de 1978 del MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, por el que el cual el Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires solicita autorización para la actualización trimestral de los valores monetarios establecidos en el Decreto n° 6964/65, “Arancel para Regulación de los Honorarios a los Profesionales de la Ingeniería, modificado por Decreto n° 3098/76; y

CONSIDERANDO:

Que por Decreto n° 5160/74 se autorizó al citado Consejo Profesional de la Ingeniería la actualización de los valores en juego, básicos para la regulación de los honorarios mínimos en trabajos de arquitectura, agronomía y agrimensura;

Que por Decreto n° 3098/76 del 12 de julio de 1976 se estableció que todos los valores monetarios enunciados en el Decreto nº 6964/65 deben ser considerados como expresados en pesos Ley 18.188;

Que no obstante ello, y dada la desvalorización que sufre la unidad monetaria de nuestro país, los valores fijados quedaron desactualizados con respecto a los que se determinan por porcentuales de valores en juego;

Que no es equitativo ni justificable mantener rezagado en su retribución un determinado tipo de trabajo profesional en desventaja frente a otras actividades de similar naturaleza y responsabilidad;

Que resulta producente acoger la propuesta fundada y formulada por el Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires en uso de las atribuciones que le confiere expresamente el artículo 7° inciso i) de la Ley nº 5140 de creación del Organismo;

Que a fojas 9 toma intervención la Contaduría General de la Provincia;

Que de conformidad con lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno (fs. 3 y vta.) y la vista del señor Fiscal de Estado (fs.4) corresponde dictar el pertinente acto administrativo.

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA:

ARTICULO 1.- Determínase que, a partir de la fecha del presente decreto, todos los valores monetarios enunciados en el Decreto N° 6964/65, modificado por Decreto N° 3098/76, serán actualizados trimestralmente y tomando como índice el correspondiente a la serie precios al consumidor del I.N.D.E.C. (construcciones), por el Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires. La actualización será publicitada fehaciente y simultáneamente con los valores básicos para la regulación de los honorarios mínimos.
ARTICULO 2.- El presente decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Obras Públicas.
ARTICULO 3.- Regístrese, notifíquese al señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y vuelva al MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS para su conocimiento y demás efectos.

DECRETO 1904/85

LA PLATA, 29 de MARZO de 1985.

VISTO el expediente Nº 2400-3495 de 1984 del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, por el

cual el Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires solicita se consideren expresados en pesos argentinos los valores monetarios consignados en el arancel para la regulación de honorarios a los profesionales de la ingeniería (artículo 7º inciso c), Ley 5.140); y

CONSIDERANDO:

Que por Decreto Nº 6964/65, sustitutivo de los Decretos Nº 10.228/52 y modificatorio Nº 10.992/56, fue aprobado el "Arancel para Regulación de Honorarios a los Profesionales de la Ingeniería" actualmente vigente;

Que los valores monetarios expresados originalmente en peso moneda nacional, fueron considerados como enunciados en pesos Ley 18.188, por aplicación del Decreto Nº 3098/76;

Que a partir del 1º de Junio de 1983 se halla vigente la nueva unidad monetaria denominada peso argentino, razón por la cual resulta procedente la modificación de los valores expresados en el arancel –manteniéndose vigente el mecanismo de actualización previsto por Decreto Nº 544/78– ajustándolos a la moneda de curso legal;

Que con la modificación propiciada no resultará necesario efectuar la transformación de una moneda hoy inexistente (pesos Decreto-Ley Nº 18.188) a pesos argentinos, con la siguiente ventaja que ello representa, sin que a su vez implique la corrección del valor último de los honorarios respectivos, llegándose al mismo resultado final, pero expresado en la moneda vigente de curso legal;

Que a fs.8 obra informe de la Contaduría General de la Provincia;

Que de conformidad con lo dictaminado por el señor Asesor General de Gobierno (fs. 9) y la vista del Señor Fiscal de Estado (fs. 10) corresponde dictar el pertinente acto administrativo;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA

ARTICULO 1º.- Determínase que a partir de la fecha del presente Decreto, todos los valores monetarios enunciados en el Decreto Nº 6964/65 deben considerarse expresados en pesos argentinos.

ARTICULO 2º.- Establécese que el índice periódico de actualización dispuesto por Decreto Nº 544/78, deberá ajustarse a lo determinado por el artículo precedente.

ARTICULO 3º.- Derogase el Decreto Nº 3098/76.

ARTICULO 4º.- El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Obras Públicas.

ARTICULO 5º.- Regístrese, notifíquese al señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y vuelva al Ministerio de Obras y Servicios Públicos, para su conocimiento y fines pertinentes.

DECRETO 4691/89

LA PLATA, 17 de OCTUBRE de 1989.

VISTO el expediente N° 2.200-18.061/89 del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, por el cual los Colegios de Ingenieros, Arquitectos, Técnicos y Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires, solicitan la modificación del Decreto 544/78 a fin de establecer con periodicidad mensual, el régimen de actualización de los valores monetarios determinados en el Decreto 6964/65 y su modificatorio 1904/85, que fijan el "Arancel para Regulación de Honorarios a los Profesionales de la Ingeniería" y

CONSIDERANDO:

Que no obstante haberse dispuesto por el Decreto 544/78 la actualización en forma trimestral de los valores citados, el proceso inflacionario y la desvalorización constante que sufre la unidad monetaria en nuestro país, hace que el intervalo fijado en tres meses, resulte demasiado extenso y por ende, los honorarios a determinar en base a los valores ajustables del arancel, resultan desactualizados al final de cada período trimestral;

Que el Decreto 6964/65 y sus modificatorios 544/78 y 1904/85 han sido normas aplicables por el Consejo Profesional de la Ingeniería (Ley 5140), hoy organismo disuelto, y que dichas normas en mérito a lo establecido por el artículo 83 de la Ley 10416 y modificatoria 10698 continúan subsistiendo y son de aplicación obligatoria por parte de los organismos solicitantes;

Que resulta razonable y equitativo, acoger favorablemente la propuesta fundada por los organismos peticionantes, la que se realiza acorde a las facultades que les otorga su ley de creación;

Que de conformidad con lo dictaminado por el señor Asesor General de Gobierno corresponde dictar el pertinente acto administrativo;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA:

ARTÍCULO 1.- Modifícase para los Colegios de Ingenieros, Arquitectos, Técnicos y Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires, el artículo 1° del Decreto 544/78, que se sustituye por el siguiente texto:

"Artículo 1°.- Determínase que a partir de la fecha del presente Decreto, todos los valores enunciados por el Decreto 6964/65, modificado por Decreto 1904/85, serán actualizados mensualmente tomando como factor de corrección, la relación de índices que corresponden a la serie precios al consumidor del I.N.D.E.C. para el rubro "costos de la construcción –nivel general-". La actualización será publicada fehacientemente y simultáneamente con los valores básicos para la determinación de honorarios mínimos".

ARTÍCULO 2.- El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

ARTÍCULO 3.- Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al "Boletín Oficial" y archívese.

Capítulo III

Resoluciones reglamentarias, complementarias e interpretativas, tanto del arancel como del ejercicio profesional que éste retribuye

- **El I.V.A. integra el costo de la obra a los efectos del cálculo de honorarios**

[***] NOTA:** *ver Res. CAPBA 29/23, que la deroga en todo cuanto se le oponga.*

RESOLUCIÓN CPIBA 2420/77

La Plata, 28 de noviembre de 1977.

VISTO:

El informe emitido por el doctor Mario E. Romaní a requerimiento de este Consejo, sobre la incidencia del I.V.A. para el cálculo de los honorarios de los profesionales de la ingeniería, que como anexo forma parte de la presente
Resolución, y

CONSIDERANDO:

Las distintas consultas formuladas por los profesionales afectados al no computarse el I.V.A. entre los valores que integran el "costo total de la obra", se ha tratado de analizar la problemática planteada a fin de dictar la norma al respecto;
Por ello, este Consejo Profesional de la Ingeniería, en uso de las atribuciones que le son propias, en sesión de la fecha

RESUELVE:

1º) La definición de "costo total de la obra" contenido en el Decreto N° 6964/65, Título VIII, Art. 1°, es de carácter amplio, por lo que incluye las cargas impositivas.

2º) Se computará el I.V.A. en la suma de los valores de todos los ítems gravados, para determinar el costo total de la obra.

ANEXO I DE LA RESOLUCION N° 2420

(Copia del informe del doctor Romaní)

Se consulta si, a los efectos del cálculo de los honorarios de los profesionales de la ingeniería, el "Impuesto al Valor Agregado" (I.V.A.) integra el "costo total de la obra". La respuesta es afirmativa por las siguientes razones:
El Decreto N° 6964/65 que regula los aranceles establece en su Art. 10 (Título I) que el "valor en juego", sobre el cual se liquidan los honorarios, es el "costo total de las obras o de las propiedades". En el mismo cuerpo legal, el Art. 1°, del Título VIII, define al "costo total de la obra", como "la suma de los valores correspondientes a la ejecución de todos los ítems que la integran. Ya sea su valor al presupuestarla o la sumatoria de las inversiones, para el cálculo del honorario, comprende todos los gastos necesarios para realizarla, incluyendo las instalaciones auxiliares, aparatos y dispositivos que integran la obra desde el punto de vista funcional, excluyendo el costo del terreno y el honorario mismo".
Como puede observarse, la definición legal de costo es de contenido amplio, determinado, taxativamente, las exclusiones (costo del terreno y el honorario mismo). Siendo así, incluye: el precio de los bienes y servicios, los impuestos y las cargas sociales.
Al adquirir bienes y servicios, la empresa constructora paga el precio de los mismos y el I.V.A. de

sus proveedores. Sin discriminarse el I.V.A., en los casos determinados por la ley (consumidor final, responsable no inscripto, etc.) o discriminándose, cuando quien compra es responsable inscripto.
La Ley 20.631, creadora del I.V.A., ni su Decreto reglamentario 499/75, prohíben el traslado del impuesto.
Tampoco podrían haberlo hecho, pues se trata de un fenómeno económico típico de la imposición indirecta. Lo que sí regula la ley es el sistema de "impuesto contra impuesto" que se ha adoptado creando las diferencias apuntadas en lo que hace a la forma de explicitar el I.V.A. al facturar, según se trate de contribuyentes inscriptos o no inscriptos. Pero las peculiaridades de este método, pensado para evitar el "efecto piramidación" consubstancial con los sistemas del "impuesto a las ventas" tradicional, no afectan en absoluto a la real traslación del I.V.A., a los costos.

Ejemplificando:

1) Una persona realiza una construcción en su propiedad revistiendo, para la ley fiscal, el carácter de "consumidor final". Todos aquellos que le provean bienes y servicios, le facturarán sus respectivos precios, incluyendo el I.V.A., pero sin discriminarlo en la factura. Nadie podrá negar que el I.V.A. incluido en forma indiferenciada en el precio, forma parte del costo que el sujeto afronta por la construcción.

2) Una empresa realiza una construcción en inmueble propio asumiendo, para la ley impositiva, el carácter de responsable inscripto. Los diversos proveedores de bienes y servicios le facturarán sus respectivos precios más I.V.A., discriminado en la factura. La empresa pagará, sin duda, ambos ítems: el precio y el I.V.A. Supongamos que este último representa la suma de $ 1.000. Como se trata de un responsable inscripto, el importe señalado implica para él un "crédito fiscal". Cuando venda lo construido y si lo hace dentro del lapso de dos años (art. 3°, inc. b Ley 20.631) tendrá que pagar I.V.A. calculado sobre el valor incorporado. Suponiendo que tal I.V.A. sea $ 2.000 y como tiene "crédito fiscal" de $ 1.000, sólo pagará otros $ 1.000, que es su débito fiscal.

Si se analiza detenidamente este caso, se observará que, con relación a la incidencia de I.V.A. como costo, es idéntico al anterior. En efecto, véase que:

a) Parte del I.V.A. se pagó a los proveedores que se lo trasladaron a la empresa;

b) El saldo, se pagará a la D.G.I. como "débito fiscal".
Tanto es costo que, sin lugar a dudas, será el comprador de la unidad vendida, quien, en definitiva, cargue con él.
A la luz de lo expuesto queda implícito que mi opinión difiere de la vertida por la Dirección General Impeditiva en su contestación de fecha 19 de julio del corriente año, ya que ésta se sostiene solamente en la mecánica de liquidación del gravamen sin entrar al aspecto económico de la cuestión.

Como conclusión del análisis efectuado, puede afirmarse que:

1) El concepto de "costo total de la obra" contenido en el Decreto N° 6964/65, es de carácter amplio, por lo que incluye las cargas impositivas.

2) El "Impuesto al Valor Agregado" constituye un costo para la actividad de la construcción, siendo irrelevante a tales efectos, las diversas mecánicas de liquidación establecidas por la Ley Fiscal.

3) Es correcto y ajustado a la normativa arancelaria, calcular los honorarios de los profesionales de la ingeniería, incluyendo el I.V.A. como formando parte del "costo total de la obra".

- **El I.V.A. integra el costo de la obra a los efectos del cálculo de honorarios (Parte II / Ratificación del criterio)**

RESOLUCION CAPBA N° 29/23

Grupo 2 - c

La Plata, 12 de abril de 2023
VISTO los criterios vertebradores del arancel Dcto. 6964/65, consistentes en el "costo de obra real" y el "valor en juego";

La problemática ínsita en determinar cómo se integran los mismos;

La necesidad de plasmar en un mismo reglamento, conceptos que, actualmente, se encuentran dispersos; y

CONSIDERANDO

Que el ex Consejo Profesional de la Ingeniería tuvo ocasión, en uso de su competencia otrora reglada por la Ley 5.140 y el propio Dcto. 6964/65, de expedirse acerca de la cuestión, exponiendo las profundas razones por las cuales el IVA de los materiales, la mano de obra empleada, etc., integra el costo de obra real, y consecuentemente, el valor en juego, a los efectos de aplicar las alícuotas de honorarios que establece la escala arancelaria. Criterio que el CAPBA comparte, y por ello, ha ratificado dicha resolución en numerosas oportunidades, especialmente, en todas las publicaciones de su doctrina oficial contenida en el *"Arancel para la profesión de arquitecto - Doctrina oficial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires - Decreto 6964/65 y otras notas inherentes al ejercicio profesional"*, Bertone S., en todas sus ediciones;

Que, como acreditación de su recepción, puede citarse que de dicha obra, tanto en su ed. 2013 (pag. 140/142), como de su ed. 2019 (pags. 124/125), surge la publicación de la citada Res. CPIBA 2420/77, sin perjuicio de su cita expresa al comentarse en particular los dispositivos del arancel. Lo cual demuestra que el criterio vertido por aquel ente multimatricular al sancionar la mentada resolución, ha regido pacíficamente durante un período que ya transita hacia el medio siglo;

Que, además, dicha resolución plasma otro criterio que este CAPBA ha compartido a todo lo largo de su existencia, a saber, el siguiente: que las exclusiones contenidas en el art. 1 inc. a) Tit. VIII del Dcto. 6964/65 (a saber, el terreno, y los honorarios mismos del profesional que pretende determinar sus honorarios y compensación de gastos aplicando dicho dispositivo) son taxativas;

Que, en la misma línea, corresponde ahora analizar pausadamente la disyuntiva "o", así como las distintas cláusulas que contiene dicho dispositivo: *"[Se entiende por: a) Costo total de la obra: La suma de los valores correspondientes a la ejecución de todos los ítems que la integran.] [Ya sea su valor al presupuestarla] o [la sumatoria de las inversiones para el cálculo del honorario], [comprende todos los gastos necesarios para realizarlo, incluyendo las instalaciones auxiliares, aparatos y dispositivos que integran la obra desde el punto de vista funcional, excluyendo el costo del terreno y el honorario mismo. Cuando el comitente provea total o parcialmente materiales o mano de obra, se computarán sus valores basados en los corrientes en plaza];*

Que, como el CAPBA lo tiene dicho en las obs. cit. (ed. 2013, pags. 72/73; ed. 2019, pags. 64/66), ese dispositivo transcripto debe, además, relacionarse con otros de la misma escala, entre ellos, el orden de prelación establecido en el art. 6 –proemio e inc. a) del Tit: VIII, y también, el art. 14 del

mismo Título de la escala. Ello así, ya que, por razones obvias, al presupuestarla, ningún profesional liberal tiene posibilidad alguna de saber si la obra siquiera comenzará (y por ende, no queda más que aplicar el dato del que se dispone: su costo al presupuestarla). Pero de realizarse total o parcialmente la obra, rigen otros parámetros, fundamentalmente, la sumatoria de lo invertido por su comitente. Así se relacionan, en la interpretación colegial (arg. art. 2 CCyCom) varias cláusulas contenidas en distintas disposiciones de ese mismo Título VIII del arancel, a saber, las siguientes:

- El principio general contenido en el 1er párr. del art. 1 inc. a) Tit. VIII Dcto. 6964/65: *"Se entiende por: a) Costo total de la obra: La suma de los valores correspondientes a la ejecución de todos los ítems que la integran".*

- La disyuntiva "o" que ese mismo dispositivo contiene a continuación.

- El orden de prelación establecido (bajo el título "VALOR EN JUEGO") para determinar el costo total de la obra, por el art. 6 del Tit. VIII –proemio y primer lugar en esa prelación-, en los siguientes términos: *"Las tasas se aplicarán sobre el costo total de la obra, que se establecerá guardando el siguiente orden de prelación: a) Sumatoria de las inversiones reales (costo real)"*

- *Disposiciones tales como la contenida en el art. 14 de ese mismo Tit. VIII: "Por toda modificación pedida o consentida por el comitente, que implique un recargo de los trabajos del proyecto, corresponde un honorario adicional".*

Que, de tal suerte, ya se advierte la razón fundamente del llamado "VALOR EN JUEGO", y su carácter omnicomprensivo, con las únicas exclusiones taxativas precitadas: es que todo cuanto el comitente invierte, tanto en el sitio de obra, como fuera de él pero en relación con el proceso constructivo de esa obra, se habrá encontrado "en juego" a los fines arancelarios, sin distingos: al mero título ejemplificativo, puede señalarse que en supuestos de estragos tales como incendios o colapsos estructurales, tanto producidos durante el proceso constructivo, como posteriores a él, afectarán a la totalidad de lo invertido por el comitente, con prescindencia de que el profesional de la Arquitectura haya tenido incidencia sobre ello, o no. Por ejemplo, solo un Ingeniero Civil o un Lic. en Geotecnia pueden realizar un estudio de suelos, pero sin tal informe técnico, un Arquitecto no puede calcular las estructuras resistentes, a lo cual la ley si lo faculta, y el comitente está obligado a colaborar con el proyectista arquitectónico, suministrándole tal estudio (conf. art. 1257 inc. b) CCyCom, y Res. CAPBA 41/15, anexo I). Queda claro, entonces, que esa inversión –en la especie, los honorarios pagados al ingeniero- se perdería junto con todo el resto de lo invertido por el comitente, si se diera alguna de los encuadres fácticos precitados;

Que, por lo expuesto, el CAPBA no solo coincide con lo oportunamente dispuesto por la Res. CPIBA 2420/77 en cuanto dispone que el IVA de todo lo invertido para erigir la obra resulta incluido en el valor en juego y consecuentemente, en el costo de obra real, por cuestiones tributarias: yendo mucho más allá, por un lado, incluye mucho más que el IVA (más bien cual opuestos por el vértice-determina qué es lo único que se excluye-). Y, por otro, no lo funda solo en cuestiones tributarias, sino, fundamentalmente, en aquello que constituye la columna vertebral del arancel Dcto. 6964/65;

Que, en tal sentido, se estima de toda utilidad transcribir la doctrina plasmada en la mentada obra de publicación colegial *"Arancel para la profesión de arquitecto - Doctrina oficial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires - Decreto 6964/65 y otras notas inherentes al ejercicio profesional",* Bertone S, ed. 2019, pags. 64/65: se dijo allí –en lo pertinente- lo siguiente, respecto al art. 1 inc. a) Tit. VIII Dcto. 6964/65: *"A) El inciso a): Luce aquí uno de los pilares de la escala arancelaria. Reiterando el criterio adoptado por la totalidad de los aranceles sancionados por poderes públicos en todas las jurisdicciones del país, el arancel bonaerense establece que el costo de una*

obra (sobre el que se aplicarán las alícuotas para calcular los honorarios) está constituido por todos los "items" necesarios para realizarla, con dos y solo dos exclusiones taxativas: el costo del terreno y los honorarios del profesional que realiza el proyecto y/o la dirección de la obra. El dispositivo se aplica analógicamente a otros Títulos del arancel (v.gr., Título V, representación técnica, y Título IX, obras de urbanismo). Así, todos los impuestos, tasas y contribuciones (especialmente, los derechos de construcción y conexión); los honorarios de especialistas, y de cualquier otro profesional o técnico que no sea aquel cuyos honorarios se pretenden determinar, deben incluirse en el costo de obra. Respecto al I.V.A., puede citarse el dictamen aclaratorio emanado del Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires, contenido en su Resolución 2420/77, donde el ente interpretara que ese impuesto integra el costo de obra-. Posición con la cual ha coincidido el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo de la jurisdicción nacional, basado en la Resolución de la Junta Central de los Colegios Profesionales de Arquitectura, Ingeniería y Agrimensura del 11/12/79 (documento C.P.A.U. A-108/1997). El C.P.A.U. ha agregado, en ese mismo documento, que también integran el costo de obra, a los efectos de la aplicación de la escala arancelaria, los derechos de construcción y conexión municipales, los derechos de conexión por los servicios de agua, cloacas, gas y similares, el "agua de construcción" y la "luz de obra". Además, en autos "Fryd, Sergio y otro c/ Inmobiliaria Delfín S.A." se ha recibido el criterio de que el I.V.A. integra el costo de obra a los efectos de la aplicación de las alícuotas de honorarios (Cam. Nac. Esp. Civ. y Com., Sala IV, 12/12/83, RED 19, 735, pag.13).". De allí mismo surge lo siguiente: "Finalmente, respecto a este inciso, resulta de extraordinaria importancia interpretar adecuadamente la siguiente frase: "Ya sea su valor al presupuestarla o la sumatoria de las inversiones para el cálculo del honorario". Ello así, porque el dispositivo está previendo las posibles variaciones de costo que la obra experimente, ya sea durante el proceso constructivo, o entre el momento en que se la presupuesta y su finalización. Así, este dispositivo debe relacionarse con otros de este mismo Título (fundamentalmente, los arts. 6 y 14) donde se estatuye, en forma concordante, que si el costo de la obra se incrementa –ya sea por aumentos experimentados en la misma obra proyectada, o por modificaciones al proyecto- los honorarios deben también incrementarse en forma proporcional. No se trata de una indexación o repotenciación, sino que el arancel establece obligaciones de valor (Ver Res. CAPBA 101/09 y el art. 13 de su similar 41/15, con relación al art. 772 del CCyCom). Razón por la cual el % de honorarios debe ser el del costo de la obra determinado al momento en que ellos se perciben, con prescindencia de a cuanto ascendiera ese por ciento con relación a los presupuestos iniciales, es decir, pretéritos. Asimismo, el criterio resulta de recibo en el art. 1256 CCyCom.";

Que, de tal suerte, el valor en juego – costo de obra real, incluyen no solo el IVA, sino también, los pagos a especialistas, los derechos de construcción y conexión, las subestaciones de energía, las obras correspondientes a distintas especialidades de la Ingeniería y/o a Arquitectura de especialistas, en una palabra, todo menos lo preexistente (terreno y los honorarios mismos del profesional que efectúa);

Que, conforme al transcripto, dicho criterio no solo es aplicable al proyecto arquitectónico y la dirección de obra de arquitectura, sino también, a la Representación Técnica, a las obras de Urbanismo y, en general, a toda labor profesional que lo utilice como parámetro;

Que lo precedentemente expuesto, juega armónicamente con el resto de la doctrina oficial del ente de la colegiación. Especialmente, con lo dispuesto por los arts. 13 de la Res. CAPBA 41/15, y el art. 5 de la Res. CAPBA 73/21;

Por lo expuesto, el CONSEJO SUPERIOR del COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en uso de su competencia reglada por los arts. 1, 3, 16 inc. 4), 26 incs. 2), 7), 21) y 22), el art. 44 incs. 4) y 25)-, y el art. 79, todos de la Ley 10.405, y el art. 21 del Dcto. 6964/65,

RESUELVE

Art.1) Disponer que a los efectos de la determinación del "valor en juego" y el "costo de obra real", deberá integrarse el cálculo no solo con los materiales y la mano de obra, sino también, con el IVA devengado sobre los mismos y sobre todo otro costo erogado por el comitente para erigir la obra. Así como también por costos tales como como los derechos de construcción y conexión municipales, los derechos de conexión por los servicios de agua, cloacas, gas y similares, el agua y la "energía eléctrica necesaria para ejecutar la obra, y los honorarios de los distintos especialistas, las obras de saneamiento, las veredas, las subestaciones de energía, etc.

En síntesis, se ratifica el principio general consistente en que el costo de obra real (valor en juego) reconoce dos, y solo dos, exclusiones taxativas: a saber, el costo del terreno, y los honorarios mismos.

Art. 2) Establecer que los criterios a que alude el art. 1 de la presente, son extensivos no solo a la representación técnica y las obras de urbanismo, sino también, a cualquier tarea profesional que los utilice como parámetros.

Art. 3) Establecer que nada de lo dicho implícita o explícitamente en la presente, deroga lo dispuesto por los arts. 13 de la Res. CAPBA 41/15, y el art. 5 de la Res. CAPBA 73/21.

Ante la necesidad de la determinación del valor en juego / costo de obra real, en supuestos de desacuerdo o controversia (sea judicial o extrajudicialmente), la que ha de hacerse al momento de su efectivo pago y no al tiempo de la encomienda o prestación del servicio (art. 772 1ra cláusula del CCyCom), y dado que, por cuestiones inflacionarias, resulta muy complejo realizar un cómputo y presupuesto detallado, se considerará valida la determinación con base en modelos estadísticos de suficiente antigüedad, credibilidad, y difusión.

Art. 4) La presente se reputa integrativa de la doctrina oficial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, poseyendo idéntico valor en sus considerandos y en su parte resolutiva, a los efectos dispuestos por el art. 26 inc. 7) de la Ley 10.405, y con la fuerza del artículo 14 inciso 9) de la misma, e integrante de aquellas reglas a las que alude el art. 1252 parr. final del CCyCom (cfme. art. 2 del mismo cuerpo legal).

Cualquier órgano colegial que deba expedirse por orden judicial o administrativa sobre la materia aquí abordada, se ceñirá a la misma y, en caso de tratarse de requerimientos escritos, acompañará copia de la presente resolución a todo pedido de informe que requiera opinión sobre cualquier aspecto inherente al Proyecto Arquitectónico, la Dirección de Obra de Arquitectura en sus distintas modalidades, o a la Representación técnica Arquitectónica, entre otras.

Art. 5) Publíquese en el Boletín Oficial del CAPBA, dese amplia difusión a través de las páginas web del Colegio y demás medios digitales, y exhíbase en los "transparentes" de los Colegios de Distrito. Cumplido, archívese.

SILVIA M. SAFAR
Secretaria

Arq. RAMON A. ROJO
Presidente

- **Los Honorarios son libres de gastos / Obligación de colaboración del comitente**

RESOLUCION CAPBA 81/ 24

Grupo: 3 - d

La Plata, 11 de septiembre de 2024

VISTO
Los criterios vertebradores del arancel Dcto. 6964/65, consistentes en el "costo de obra real" y el "valor en juego", los que son, por principio, intangibles (cfme. arts. 11 y 20 del Tit. I Dcto. 6964/65 rat. por art. 79 2do párr. Ley 10.405, y art. 16 inc. 4) de esta última). Siendo, además, irrelevantes el riesgo creado y la garantía, fundamentos de la responsabilidad objetiva, las que no lo afectan (art. 2 Ley 24.240, y arts. 2, 727 2do párr.,1094 y 1768 -párr. final-, CCyCom);

Lo dispuesto en el sentido antedicho, y en lo mediato, por la medular Res. CAPBA 29/23 (cuyos considerandos deben tenerse por íntegramente reproducidos aquí);

Que, a los efectos de proveer a esa intangibilidad aludida, no puede omitirse disponer lo conducente a los gastos extraordinarios, regulados en el art. 11 del Tit. I del Dcto. 6964/65. Dispositivo inserto en el capítulo general que, por esa razón, se proyecta a lo dispuesto en todos los demás Títulos del Arancel;

Las demás consideraciones respecto a lo antedicho, que obran en libros publicados por el Consejo Superior; en otras resoluciones de este Colegio, y en el Código de Ética sancionado por Res. CAPBA 50/20 y puesto en vigencia mediante su similar 102/21. Plexo normativo que, junto a la Ley 10.405, constituye la regulación a la que alude el art. 1252 párr. final del CCyCom (art. 121 Const. Nac.; art. 42 Ley 24.521, arts. 1, 41 y 42 in fine, Const. Prov.; arts. 1, 15, 26 incs. 1), 2), 5) y 7), y 79 2do párr. de la Ley 10.405, y art. 21 Tit. I Dcto. 6964/65);

Y CONSIDERANDO

Que, a los efectos de motivar adecuadamente la decisión que se proyecta adoptar, se considera necesario puntualizar cronológicamente los hechos y actos más salientes que la soportan;

Que, en tarea, corresponde señalar que, periódicamente, el Colegio internaliza las resoluciones sancionadas por la CAAITBA (ente que, al hacerlo, actúa al solo, único, y exclusivo efecto de las cuestiones previsionales, siéndole totalmente ajena la materia arancelaria), con la finalidad de posibilitar el control de lo dispuesto por el art. 26 inc. b) 2do párr. de la Ley 12.490. Esto es, sin perjuicio de aquello que esa misma ley establece en el inc. m) de ese mismo dispositivo, 1er párr., y respecto a lo cual, a mayor abundamiento, puede decirse que la misma CAAITBA, en sus actos institucionales, ha reconocido que el único arancel vigente para regular a todas las profesiones que a ella tributan, es el Dcto. 6964/65, conforme luce diáfano en el convenio suscripto por dicho ente y aprobado por Dcto. 1726/09;

Que solo el CAPBA es competente, respecto a los arquitectos, para "Proponer el régimen de aranceles y honorarios para el ejercicio profesional y gestionar su aprobación por los poderes públicos" (Art. 26 inc. 20), Ley 10.405). Rigiendo, mientras el Colegio no lo haga y/o no prospere su gestión, la disposición transitoria acuñada en el art. 79 2do párr. de la ley cit.;

Que, con posterioridad a la sanción de la Ley 10.405, el Poder Ejecutivo se manifestó en idéntico sentido, conforme surge del Dcto. 4691/89, 2do considerando;

Que –retomando- en esas ocasiones en las que se produce la precitada actuación de la Caja previsional, por razones de mérito, oportunidad, y conveniencia, el Colegio aplica el mismo factor de corrección que ellas contienen, a las tablas desarrolladas en el único arancel vigente para retribuir el ejercicio profesional de la Arquitectura en jurisdicción bonaerense, cuyos mínimos deben protegerse, conforme se tiene resuelto mediante las Res. CAPBA 41/15 (art. 13) y 73/21, y tal como surge de los arts. 20 del Tít. I del Dcto. 6964/65, rat. por Ley 10.405;

Que, de tal suerte, dichos valores referenciales sancionados por la CAAITBA, cuyo cumplimiento el CAPBA debe custodiar conforme a los arts. 2 y 31 de la Ley 12.490, en nada interesan a la materia arancelaria, la cual queda regida por el criterio del costo de obra real (cfme. arts. 20 del Título I, Dcto. 6964/65, y arts. 16 inc. 4) y 79 2do párr. de la Ley 10.405);

Que dicho criterio ya fue clarificado desde antiguo por la Res. CAPBA 101/09, vigente con las debidas adecuaciones. Y que, incluso con anterioridad a la misma, el ente de la colegiación tuvo ocasión de reglamentar que los contratos entre los profesionales y sus comitentes, no le son oponibles en su carácter de tercero ajeno a tales vínculos, y por ende, no pueden esgrimirse frente al CAPBA para minorar la tasa de visado CEP, a cuyo efecto, se utiliza la misma base presunta que sanciona la CAAITBA a otros fines, pero esta vez, no por disposición legal, sino por reglamentación colegia (Res. CAPBA 159/08);

Que, mediante esa Res. CAPBA 101/09, en uso de la competencia reglada por el Dcto. 784/71 (cabe aclarar, en cuanto no ha sido derogado por el art. 80 de la Ley 10.405), el CAPBA resolvió que, ni en la instancia de visado previo, ni en ninguna otra, pueden violarse los derechos constitucionales de los matriculados y sus comitentes, obligándoles (en contra de lo dispuesto tanto por entonces vigente C.Civ., como en el actual) a formalizar sus contratos por escrito, y exhibir sus estipulaciones con sus comitentes, como condición para el visado colegial (en la especie, conviene puntualizar que mediante la sanción del Dcto. 784/71, se resolvió eliminar el manifiestamente inconstitucional Dcto. 1346/58; y consecuentemente, facultar a los Colegios profesionales a determinar ellos mismos qué requisitos se exigen para el visado –véase 2do considerando, y art. 4 del reglamento cit.);

Que, tras ser controvertida, entre otros, por el Colegio de Ingenieros, la Res. CAPBA 101/09 tuvo oportunidad de ser convalidada –en el plano ministerial-, por la Dirección de Entidades Profesionales, previo dictamen de la Asesoría Gral. de Gobierno, resultando aquel ente derrotado en sus planteos (Expte. 21.200-30.958/11 de aquel órgano / Dictamen Nº 139.407 -4 SECRETARÍA LETRADA VI, de la A.G.G.). Rigiendo pacíficamente y sin cisuras, la dinámica colegial, en los últimos 15 años;

Que, como consecuencia de aquello que se lleva dicho, en modo alguno, por el solo visar sus encomiendas en los términos de los arts. 26 inc. 23) de la Ley 10.405, y art. 31 de la Ley 12.490, un matriculado del CAPBA está a) pactando un honorario global, ni minorando aquellos que surgen de la aplicación del Dcto. 6964/65, sino solo cumpliendo con su obligación de pagar aportes previsionales por honorarios devengados, y tasa de visado CEP ídem, y b) por ende, tampoco determinando sus honorarios en una suma de dinero;

Que el Colegio nunca varió su posición al respecto. Disponiendo, mediante el art. 13 de la Res. CAPBA 41/15, lo siguiente, que por su importancia se transcribe: "*Ratifícase lo dispuesto en la Res. CAPBA 101/09, en el sentido de que los honorarios y compensación de gastos de los arquitectos son obligaciones de valor y no de dar sumas de dinero. Y que los mismos están previstos en el Decreto 6964/65 y en normas complementarias, como la presente. No debiéndose utilizar las unidades referenciales (U.R.) a los fines de determinar costos de obra real a los fines arancelarios y de compensación de gastos. Es opinión del ente de la Colegiación que, por honorarios inferiores a los allí dispuestos, un arquitecto no puede cumplir adecuadamente con los respectivos*

encargos profesionales, teniendo los mismos, además, naturaleza alimentaria";

Que, años después, se sancionó la Res. CAPBA 73/21, de cuyo art. 5 surge, esencialmente, lo siguiente: *"Enfatizar, ... la invariable posición institucional del CAPBA, consistente en que el único arancel vigente para remunerar la Arquitectura en la jurisdicción de la provincia de Buenos Aires, es el Dcto. 6964/65, sus modificatorios y complementarios, y resoluciones colegiales que válidamente lo interpretaron. Así como que los mismos constituyen obligaciones de valor en el sentido en que las define el art. 772 del CCyCom, conforme a lo dispuesto por la Res. CAPBA 41/15. Consecuentemente, ratificar que es extraño al objeto de los valores referenciales que periódicamente sanciona el ente previsional conforme a lo dispuesto por el art. 26 2do párr. de la Ley 12.490, servir de base para determinar el costo de obra real en el sentido en que lo definen los arts. 1 inc. a) y 6 inc. a) del Tit. VIII del Dcto. 6964/65. Y,..., que la adecuación de los matriculados al momento de realizarse el visado previo colegial, a tales valores referenciales, no debe interpretarse en modo alguno como la determinación de sus honorarios en un monto global, sino solo como operaciones enderezadas al cumplimiento inicial de la exigencia de anticipos de aportes previsionales y colegiales devengados, realizados sobre una base que no importa determinación, por los mismos, de valores unitarios de costos de obra a los fines arancelarios"*

Que muy ilustrativo resulta el Anexo Único de esa misma Res. CAPBA 73/21, mediante el cual se reinstaló una antigua práctica que se había desfasado en el cambio del visado en formato papel, al implementado digitalmente (por, sobre todo, durante el A.S.P.O.);

Que posteriormente, mediante Res. CAPBA 29/23, se abordó (en aras a mantener esa intangibilidad de los honorarios mínimos), lo inherente a la incidencia del IVA sobre los materiales, clarificando un criterio que ya reconocía antecedentes en la Res. CPIBA 2420/77;

Que, no obstante, lo antedicho, distinta a las cuestiones en materia de costo de obra a aplicar a los fines arancelarios, es la inherente a la actualización de las tablas desarrolladas del arancel. Debiéndose decir, que pese a ser esta una competencia colegial (arts. 21 del Tit. I, Dcto. 6964/65, y Dcto. 4691/89), el CAPBA usualmente coincide al respecto con las determinaciones de la CAAITBA;

Que, llegado este punto, se advierte que, al informatizar los sistemas, y adecuar las tablas desarrolladas, el Colegio ha omitido aplicar idéntico factor de corrección a la tabulación en materia de gastos extraordinarios que surge del art. 11 del Tit. I ap. I) del arancel profesional;

Que, en virtud de lo expuesto, de no adecuarse la tabla desarrollada allí contenida (como todas las demás del arancel, mediante la aplicación del Factor de Corrección), la consecuencia inevitable será que, indirectamente, se propicie la violación de lo dispuesto en el art. 20 del mismo Título I de la escala arancelaria, que precisamente dispone lo siguiente: "Ningún profesional podrá, como incentivo para obtener otros beneficios, renunciar al cobro de los honorarios que fija este arancel ni puede percibir sumas menores a las que en él se establecen.". Ello así, ya que dicha Tabla, expresada en moneda actualmente inexistente, de no ser actualizada mediante la aplicación de los mecanismos pertinentes, fatalmente desembocaría en que nunca fueran de aplicación a los gastos extraordinarios, las alícuotas del 25%, del 20%, y del 15% que allí se especifican, pudiendo los profesionales recuperar solo el porcentaje residual del 10%. Quedando así, desvirtuada la intención del Legislador, e indirectamente, afectada la intangibilidad del honorario mínimo que se pergeñó en dicho sistema normativo, conforme a la interpretación contextual que debe hacerse por imperio de la manda contenida en el art. 2 del CCyCom;

Que, en el mismo sentido, ha de tenerse presente lo dispuesto por el art. 16 inc. 4) de la Ley 10.405, que considera reñido con la ética profesional a la "Infracción manifiesta o encubierta de las normas referentes a aranceles y honorarios, conforme a lo prescripto en la presente u otras

leyes."; el art. 79 2do párr. de la Ley 10.405, y la obligación impuesta por la ley cit. al Consejo Superior, de custodiar el cumplimiento tanto de la misma (art. 44 inc. 4), Ley 10.405), como del Código de Ética sancionado en su consecuencia (a rt. 14 inc. 9), también de la Ley 10.405), que establece mayores precisiones al respecto, en sus arts. 1 y 6 numerales 15) y 16);

Que, concordantemente con aquello que motiva a la presente, cabe aclarar que la cuestión no es nueva: dice al respecto Bertone, S., en su obra *"Arancel para la profesión de Arquitecto - Doctrina oficial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires - Decreto 6964/65 y otras notas inherentes al ejercicio profesional"*, 1era ed. 2013; 2da ed., 2019, declarada su doctrina oficial por el ente de la colegiación, lo siguiente, que por su importancia, se transcribe: *"Corresponde puntualizar, asimismo, que al igual que todos demás guarismos del arancel, los plasmados en esta tabla han sufrido tal erosión por la depreciación de la moneda desde 1965 a la fecha, que los Jueces deberán apreciar prudente y racionalmente la voluntad del legislador, ya que, de lo contrario, nunca el % de gastos sería del 25%, 20%, 15%, etc., quedando como residuo invariablemente el margen del 10% como una verdadera suma fija, lo cual desvirtuaría la razón que dio origen al dispositivo, y que no por nada comenzó con una alícuota decreciente del 25% al 10%. Así, existen ciertos factores que constituyen fuertes indicadores de que los gastos se encuentran muy por encima del 10%, y mucho más cerca del 25%: en listado meramente enunciativo de factores que los aumentan, podrían listarse la mayor superficie de obra; la mayor distancia desde el domicilio del profesional al sitio de obra; si se trata o no de una relación de consumo en la cual –no obstante, encontrarse el profesional liberal exento por imperio de lo dispuesto en el art. 2 de la Ley 24.240-, deba, no obstante, facilitar en gran número a su comitente los elementos gráficos y escritos a los que aluden el art. 1 del Decreto 1798/94 o que surgen por aplicación de los arts. 5 y 6 de la LDC citada, etc."* (Ob. cit. en 2do término, pags. 33/34);

Que el mismo autor, continuando en su análisis, y al considerar que el arancel profesional establece al mismo tiempo un principio general (a saber, que los honorarios son libres de gastos), y un listado no taxativo de ellos (v.gr., "…considerándose como tales los siguientes:…"), ha listado las menciones que, en materia de gastos a cargo de los comitentes, contienen los aranceles de otras provincias, tales como el Dcto. 4156/52 rat. por Ley de Santa Fe 10.653, en los siguientes términos: *"Los planos de lujo, perspectiva, maquettes, modelos, etc.,… serán abonados aparte…" así como que "Serán por cuenta del comitente los gastos para obtener y preparar las bases del proyecto, tales como los planos catastrales y acotados, relevamiento del terreno, examen del subsuelo, perforaciones, aforos, análisis, confección de estadísticas y los que origine la dirección de la obra, incluyendo los necesarios para la vigilancia directa, los sueldos de los sobrestantes, los gastos para el mantenimiento de una oficina en la obra, teléfonos, etc.; y los que se originen en las mediciones para las liquidaciones".* En similar sentido, disponen el Dcto. de San Luis 1519/59 rat. por Ley Nº XIV-0378-2004 (5560); el Dcto. de Mendoza 4761/51 rat. por Ley 5,350, y también pueden consultarse el art. 88 del Decreto Ley de Córdoba 1332/C/56 y el art. 60 del Decreto Ley de la Nación 7887/55 rat. por Ley 14.467, donde se ponen a cargo de los comitentes gastos tales como las consultas con otros especialistas, sondeos, exploraciones, ensayos, comunicaciones telefónicas o postales a larga distancia, etc." (ob. cit, pags. 33/34);

Que, por otro lado, de la interpretación sistémica de la escala arancelaria, surge también palmario que todo aquello que importe la intervención de especialistas, respecto al profesional de la Arquitectura debe ser considerado gasto a su respecto (art. 4 Tit. I Dcto. 6964/65, con relación a los arts. 11 y 20 del mismo Título, y a los arts. 1 inc. a) y 6 inc. del Tit. VIII de la escala);

Que, a mayor abundamiento, se entiende que corresponde realizar una interpretación dinámica y actualizada del listado meramente enunciativo contenido en el art. 11 ap. I) del Tit. I del arancel Dcto. 6964/65, toda vez que resulta evidente, por razones históricas, que el Legislador jamás pudo tener en miras, ejemplificativamente, al aludir a gastos tales como los representados por

“Estacas y mojones”, y “Remuneraciones del dibujante y copias de planos”, los originados por los modernos sistemas computarizados de representación en 2D y 3D, los de geolocalización satelital, la remuneración de sus respectivos operadores, etc.;

Que, por lo demás, y por vía de interpretación analógica, se entiende que tales gastos extraordinarios (aunque sea estimativamente, y sin perjuicio de su complementación y ajuste final) deben ser anticipados por el comitente al profesional (arts. 2 y 373 inc. a), CCyCom), como una auténtica obligación de colaboración que, de no cumplirse en tiempo y forma, podría obstar al cumplimiento por parte del profesional de la Arquitectura (art. 1257 inc. b) del mismo cuerpo legal).

Que, asimismo, corresponde tener en vista que, por disposición del arancel, a falta de comprobantes, la realización de los gastos se presume, salvo la prueba en contrario. Así como que, por razones sistémicas, al encontrarse el dispositivo sub examen en el primer Título de la escala arancelaria (de carácter general), el mismo se aplica a todos los demás Títulos, es decir, a cualquier tarea que pueda realizar un arquitecto;

Por lo expuesto, el CONSEJO SUPERIOR del COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en uso de su competencia reglada por los arts. 1, 26 - incs. 1), 2), 7), y 22)-; el art. 44 - incs. 4) y 25)-, y por el art. 79, todos de la Ley 10.405; así como por el Dcto. 4691/89; por el art. 21 del Tit. I del Dcto. 6964/65, y demás disposiciones legales y reglamentarias citadas en el presente, en sesión del día de la fecha

RESUELVE

Art.1) Disponer que se aplique el mismo factor de corrección utilizado para las demás Tablas desarrolladas del Dcto. 6964 / 65, a la contenida en el art. 11 Tit. I ap.I) de la escala arancelaria. En lo sucesivo, lo antedicho deberá formar parte de toda Resolución que modifique a la Res. CAPBA 19/24,

Art. 2) Establecer las siguientes reglas interpretativas en materia de gastos extraordinarios a los que alude el artículo anterior:
a) Que el listado que exhibe el dispositivo, es meramente enunciativo. Y que los ejemplos listados en los considerandos, pueden ser reputados tales;
b) Que corresponde hacer una interpretación dinámica del dispositivo, adaptada a las circunstancias actuales;
c) Que la realización de tales gastos se presume, salvo la prueba en contrario;
d) Que los gastos deben ser compensados por el comitente, a los efectos de que los honorarios profesionales no sufran una merma que no fue querida por el Legislador, lesionando el respectivo derecho de propiedad constitucionalmente garantizado (arts. 2 y 965, C.C. y Com), y vulnerando la naturaleza alimentaria de los mismos (art. 13 Res. CAPBA 41/15 y ccdtes. de las Res. CAPBA 73/21 y 29/23).
e) Que esos gastos deben ser estimados y anticipados por el comitente al profesional, sin perjuicio de su ajuste final. Constituyendo las más de las veces, además, una auténtica obligación de colaboración, por ejemplo, en materia de contratación de especialistas que deban asistirlo, y gastos que no corresponde al profesional anticipar, so pena de obstar al cumplimiento de la encomienda profesional (art. 4 Tit. I Dcto. 6964/65, y arts. 2 y 1257 inc. b), CCyCom).

Art. 3) La presente se reputa integrativa de la doctrina oficial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, poseyendo idéntico valor en sus considerandos y en su parte resolutiva, a los efectos dispuestos por el art. 26 inc. 7) de la Ley 10.405, y con la fuerza del artículo 14 inciso 9) de la misma y del art. 1 del Código de Ética Profesional y la Res. CAPBA 27/14. Resultando así integrante de aquellas reglas a las que alude el art. 1252 parr. final del CCyCom. (Cfme. art. 2 del mismo cuerpo legal).

Cualquier órgano colegial que deba expedirse por orden judicial o administrativa sobre la materia aquí abordada, se ceñirá a la misma y, en caso de tratarse de requerimientos escritos, acompañará siempre copia de la presente resolución a todo pedido de informe que verse acerca de cualquier aspecto inherente a los honorarios y compensación de gastos correspondientes a cualquier tarea realizada por un arquitecto.

Art. 4) Publíquese en el Boletín Oficial del CAPBA, dese amplia difusión a través de las páginas web del Colegio y demás medios digitales, y exhíbase en los "transparentes" de los Colegios de Distrito. Cumplido, archívese.

Arq. SILVIA M. SAFAR
Secretaria

Arq. RAMON A. ROJO
Presidente

- **Ejercicio profesional durante el proceso constructivo: alcances y extensión de las obligaciones comprometidas en su desempeño. Arancelamiento. Incompatibilidades. Obligaciones de colaboración a cargo del comitente**

[*] NOTA: *declarada la Res. CAPBA 41/15 complementaria por el art. 4 de la Res. CAPBA 67/15, a la vez expresamente mencionada por el art. 4 numeral 1) del Código de Ética, se entiende que este último le transfiere así a ambas, su particular jerarquía normativa (es decir, no podrían ser derogadas ni modificadas por el Consejo Superior, salvo ad-referéndum de la Asamblea, por imperio de lo dispuesto en el art. 44 inc. 12) de la Ley 10.405).*

RESOLUCIÓN CAPBA 41 / 15

Grupo 3-c

LA PLATA, 10 de junio de 2015

VISTO
Lo dispuesto en las Resoluciones C.A.P.B.A. 101/09, 67/10, 14/14 y 28/14; en las Resoluciones C.P.I. s/n del 28/X/60 y 3033/82, así como en el Decreto de la Provincia de Buenos Aires 6964/65 y en los arts. 1, 6, 26 -incisos 7), 21) y 22)-, y 79 de la ley 10.405 del mismo Estado;

La interpretación que ese plexo normativo requiere, en su juego armónico con la sanción de la Ley 26.994 (que, entre otras cosas, instaura un nuevo Código Civil y Comercial unificado, sin perjuicio de ratificar o modificar a otras leyes);

Los constantes requerimientos de los Juzgados en lo Civil y Comercial, de los Tribunales del Trabajo y de las Delegaciones Ministeriales del área, así como del Ministerio Público Fiscal, entre otros, solicitando aclaraciones sobre los diversos aspectos inherentes a los roles de director de obra y de representante técnico, en especial a los alcances de cada uno y las obligaciones que se contraen en su desempeño;

Que todo lo inherente a la policía de la profesión de Arquitecto es materia delegada en este CAPBA con carácter exclusivo. Competencia que no resulta extraño que sea invadida, especialmente por los municipios;

La necesidad del Colegio de cumplir su obligación legal de controlar el ejercicio profesional en todas sus formas, lo cual supone necesariamente la capacidad de definir la deontología de ese ejercicio;

Y CONSIDERANDO
Que este CAPBA es competente no solamente para interpretarla escala arancelaria vigente, dictaminar sobre su aplicación y sancionar normas éticas e interpretar las vigentes, sino para hacerlo con relación a cualquier otro asunto relacionado con el ejercicio de la profesión de arquitecto;

Que el arancel profesional sancionado por Decreto 6964/65 es eso –un arancel-. Siendo ajeno a su finalidad, y por lo tanto resultando inapropiadas, todas aquellas definiciones de naturaleza deontológica allí contenidas. Quedando la determinación de la conducta debida en el ejercicio profesional en la órbita de competencia de este CAPBA, constitucionalmente garantizada (Ley 10.405, artículos 1, 14 -inciso 9)-,15, 16, 26 -incisos 2), 5), y 7)-, y 79; Const. Prov., artículo 41). Lo cual este Consejo Superior ha expresado en numerosas oportunidades, entre ellas, al sancionar como interpretación del arancel profesional reconocida como válida a la contenida en la obra *"Arancel profesional para la profesión de arquitecto. Doctrina oficial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Decreto 6964/65 y normas complementarias, comentado y concordado. Autor: Dr. y Arq. Sergio O.Bertone"*.

Que los honorarios de los arquitectos constituyen obligaciones de valor (art. 772 1er párrafo del C.C. y Com.), tal como lo prevén la Res. CAPBA 101/09 y el arancel profesional Decreto 6964/65;

Que el desempeño de las tareas a cargo de los arquitectos cuando actúan como profesionales liberales, retribuidas mediante honorarios, es ajeno a la creación de los riesgos y la obtención de los beneficios de naturaleza empresarial, y, por ende, en su ejercicio se comprometen siempre responsabilidades caracterizadas por factores de atribución subjetivos, materializadas en obligaciones de medios *(cfme. Bustamante Alsina, Jorge, "La Ley", 1986-C-139; Ferro de Raimondi, María Cristina c/ Tuero, Alberto y otros s/ Daños y perjuicios, sentencia definitiva – C.N.CIV. - Sala K - Nro. de Recurso: K192034 - Fecha: 16-3-1997 - Vocal preopinante: O. Hueyo, El Dial - AE516; C.N.CIV, Sala J, Quispe Quecaño, Fausto c/ Páez, Juan C. y otros, L.L. 2-3-05, 12-108621);*

Que, a mayor abundamiento, cabe destacar que este CAPBA entiende que no es posible prometer un resultado al asumir los roles de Proyectista, Director de Obra (en cualquiera de sus modalidades) y Representante Técnico. Entre otras razones, porque quienes se encargan de tales funciones no poseen poder coercitivo alguno sobre los demás agentes del proceso constructivo, ni aun cuando –como excepción- el Comitente apodere al Director de Obra con ese objeto, ya que, por principio, el mandatario nunca puede hacer más de aquello que podría el mandante si obrara personalmente. Y ello, sin perjuicio de no existir norma jurídica alguna que establezca un derecho-deber del Director de Obra para obligar a un Constructor con efectos jurídicos en caso de incumplimiento suyo, y, correlativamente, un constreñimiento de este a las instrucciones de aquel, sino más bien todo lo contrario (Código de Vélez, artículo 910, nuevo C.C. y Com., artículos 1021, 1022 y 1269).Todo ello, a diferencia de lo que ocurre en materia de obras públicas, donde impera un régimen exorbitante, precisamente, del derecho privado, y el Inspector de obra sí posee tales poderes, porque se lo han otorgado las legislaturas locales (conf. Bertone, S. *¿"Quién manda en un proceso constructivo?"*, ed. La Ley (RCyS2012-VI, 30. Del mismo autor, *"El nuevo Código, los procesosconstructivos, y la responsabilidad civil de empresarios, comitentes y profesionalesliberales: un modelo para armar, y para desarmar"*, ed. La Ley, Doctrina Judicial, año XXXI, Nº 03, 21/1/15, pags. 1 a 20). En consecuencia, no pueden confundirse los poderes y acciones que corresponden a las partes de la relación jurídica sustancial de toda obra (esto es, la que celebran bilateralmente el dueño y el constructor) con los que surgen de las relaciones de cada una de esas partes con los profesionales con los que ellas separadamente se vinculan al sólo efecto de que estos le provean sus conocimientos científicos;

Que, no obstante lo antedicho, de apoderarse a un Director de Obra con el objeto precitado (lo cual se reputa no esencial a ese rol (es decir, se trataría de un contrato distinto y complementario, en la especie, de un mandato con representación) ello ameritaría un honorario adicional (artículos 9 y 21 del Título I, Decreto 6964/65);

Que, sin perjuicio de lo precedente, existen otros supuestos especiales de mandatos con representación con un objeto distinto, que, en opinión de este Colegio, corresponde arancelar adicionalmente, con prescindencia de cualquier suplemento y del acto de apoderamiento antes descripto: tales son, ejemplificativamente, las tramitaciones ante municipios, concesionarios públicos, o entidades crediticias, donde corresponde aplicar analógicamente lo dispuesto en el artículo 58 del Decreto Ley 7887/55, ratificado por Ley de la Nación 14.467, en la interpretación dada por el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, conforme a su competencia dispuesta por Decreto Ley 6070/58 (conf. Documento C.P.A.U. A-108, aprobado por Res. 6/97). Ello así, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 21 del Título I, y el artículo 3 inciso h) del Título VIII, todos del Decreto 6964/65, rat. por Ley 10.405, art. 79, y los artículos 10 y 13 a 15 de la Ordenanza General 267/80);

Que este Colegio interpreta que el art. 1269 del C.C. y Com., cuando refiere *"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"*, está describiendo, sintéticamente, aquello que constituye el núcleo del rol de Director de Obra (conf. Bertone, S. ob. cit., La Ley, Doctrina Judicial, año XXXI, Nº 03, 21/1/15, pags. 1 a 20). Pudiendo citarse que –sin perjuicio de no tratarse, tampoco, de normas deontológicas- se registran numerosos antecedentes en tal sentido, pudiendo citarse los siguientes: *"Se entiende por dirección, la inspección de la obra, sin estar en ello comprendido ningún otro trabajo..."* (artículo 49 inc. G) del Decreto 4156/52 ratificado por Decreto Ley6763/67 de la provincia de Santa Fe; ccdte. artículo 37 inciso G) del Decreto 1052/52, ratificado por el artículo 82 de la Ley 5.350 de la provincia de Mendoza). O que *"Dirección de obra: es la tarea de inspección de la misma,…"* (Artículo 57 inciso s) del Decreto Ley 1.004/77 de la provincia de Neuquén);

Que corresponde puntualizar que lo dispuesto en el artículo 1269 del C.C. y Com. debe integrarse con lo dispuesto por el artículo 43 –párrafo final- y las Resoluciones M.E.C. y T. 1232/01, 254/03, y 498/06 sancionadas en su consecuencia. Ello así, en cuanto la ley reserva las actividades a las que alude el dispositivo citado del Código de fondo a los graduados en Arquitectura e Ingeniería. Pudiéndose agregar que el ejercicio de las mismas por personas no habilitadas constituye delito, por imperio de lo dispuesto en el art. 247 -1er párrafo- del Código Penal (conf. arts. 1 y. 2 del C.C. y Com.). Más sintéticamente: el comitente debe realizar tales actividades, tratándose a todas luces de una obligación o, cuanto menos, de una carga. Pero nunca de una mera facultad. Y necesariamente debe hacerlo mediante la designación de un Director de Obra;

Que, contrariamente a cuanto ocurre en el desempeño de los roles de obra precitados (Proyecto, Dirección de Obra, Representación Técnica) en el ejercicio de la actividad propia de un empresario constructor se distinguen las siguientes notas características: a) se promete un resultado concreto, es decir, se asumen responsabilidades de neto corte objetivo; b) la actividad en cuestión constituye ejercicio del comercio o industria; c) la actuación como constructor no apareja ejercicio profesional de la Arquitectura, y, consecuentemente, su contralor se encuentra excluido de la competencia reglada a este CAPBA; d) la actividad de un empresario constructor puede ser asumida por cualquier persona física o jurídica, sin necesidad de que esta cuente con título alguno, siempre y cuando al hacerlo dé cumplimento a lo dispuesto por el art. 6 de la ley 10.405 y/o las concordantes de otras leyes. Esto es, encontrarse representada técnicamente por un profesional con suficientes incumbencias; e) el empresario persigue la obtención de un beneficio, para lo cual asume los riesgos, y debe las garantías pertinentes. Todo lo

cual – en opinión de este CAPBA- se encuentra consagrado en el distingo legislado en el artículo 774 inciso c) del nuevo Código Civil y Comercial, ya que sólo un Constructor puede prometer una obra llave en mano. Lo cual, además, halla respaldo en los artículos 2 -1er y 2do párrafos-, 5 y 40 de la Ley 24.240;

Que, consecuentemente, este CAPBA entiende que en el ejercicio profesional de la Arquitectura (enfatizando que la actividad de un Constructor, sea arquitecto o no, no se reputa tal, y por lo tanto aquí no se alude a ella) no resulta posible prometer un resultado, ni garantizar en modo alguno el éxito del desempeño como Director de Obra o como Representante Técnico, ni por vía de interpretación, ni por estipulación contractual (arg. arts. 727, 747, 774 inciso a), 1252 -último párrafo-, 1269, 1722, 1723 y 1768 del C.C. y Com.). Ello así, sencillamente porque los profesionales a cargo de esos roles no controlan los factores de producción, ni a la empresa, ni poseen poder coercitivo alguno sobre las partes de la relación jurídica sustancial de toda obra (dueño-constructor). Y, por ende, si lo hicieran, violarían el Código de Ética que le ha sido dado a este CAPBA sancionar, en uso de atribuciones constitucionalmente reservadas por la provincia de Buenos Aires (cfme. Const. Nac., arts. 75 inc. 30), y 121; Const. Prov.; arts. 1, 41 y 42 in fine, y Ley de la Nación 24.521, art. 42). Especialmente, cuando dicho cuerpo deontológico prescribe textualmente que se considera reprochable *"Ofrecer servicios de imposible cumplimiento"* y *"Aceptar y/o realizar tareas contrarias a las leyes y normativas"* (art. 3 del Código de Ética, en su juego armónico con lodispuesto por los artículos 14 -inciso 9)- y 16 –incisos 2), 3) y 6)- de la Ley 10.405;

Que, en consecuencia, es opinión de este Colegio que tanto la Dirección de Obra como la Representación Técnica encuadran en lo dispuesto por el artículo 774 inciso a) del C.C. y Com. y que, a lo sumo, es admisible entender que se promete (en el único, exclusivo, y extraordinario caso de un proyecto arquitectónico, a la sazón una obra intelectual) un *"…cierto resultado concreto, con independencia de su eficacia"* (art. 774 inciso b) del mismo cuerpo legal). Ello así, toda vez que, obviamente, un proyecto tiene que ser apto para que el comitente lo utilice tramitando él mismo el otorgamiento de un permiso de construcción (con absoluta prescindencia de que este lo tramite o no, y lo obtenga o no). Es decir, debe verificarse su adecuación a las leyes y reglamentos urbanísticos y edilicios, de nada serviría de no ser así. Y en eso consiste el "…cierto resultado…" que, como la ley lo dice, no depende de su eficacia: trátase de la aptitud de la obra intelectual para servir de base para la obtención de tales permisos. Circunstancias tales como, v.gr., que el comitente obtenga tal permiso o no, o lo haga en determinado plazo, o tan siquiera que tramite su obtención, lo complete para ello con la intervención de especialistas que el caso requiera; que la obra proyectada se construya tal como se previó, con los materiales previstos, y con mano de obra calificada, o con la intervención de los especialistas que la ley requiere, entre tantas otras, obviamente escapa al control del Proyectista Arquitectónico;

Que, esencialmente, existen tres sistemas organizativo-funcionales donde encasillar un proceso constructivo, a saber: a) aquel donde una obra es encomendada por un comitente a un contratista único, distinto de él; b) aquel donde una obra es encomendada por un comitente a contratistas múltiples, distintos de él (sistema por contratos separados), y c) aquel donde el propio dueño de la obra asume él mismo, simultáneamente, el rol de empresario constructor de su propia obra (sistema de ejecución por administración). Constituyendo una cuestión de segundo grado si en alguno de ellos, junto a la encomienda del desempeño de la Dirección de Obra en la modalidad de que se trate, coexiste o no un mandato con representación para, v.gr., adquirir materiales y contratar en nombre del comitente. Debiéndose interpretar, como regla, que el comitente se ha reservado para sí la realización de tales actos jurídicos;

Que frecuentemente se han verificado reglamentos municipales que establecen el contenido de los roles profesionales a cargo de los profesionales liberales, e incluso responsabilidades inherentes a los mismos. Lo cual excede, por un lado, su competencia en materia de policía edilicia reconocida a tales entes, para ingresar ilegalmente en la de las profesiones, reservada a los entes de la colegiación (arts. 41 y 42, Const. Prov.; Ley 10.405). Y, por otro, invade competencias delegadas en el Congreso

de la Nación (arts. 75 inc. 12) y 126, Const. Nac.). Ello sin perjuicio de disponerse en ellos en sentido contrario a tales sistemas normativos, usualmente colocando en cabeza de los profesionales liberales responsabilidades propias de los empresarios constructores (arg. art. 31, Const. Nac.)

Que corresponde ratificar lo ya dispuesto en la Res. CAPBA 67/10, respecto a que la interpretación literal del art. 4 inc. b) del título VIII del Decreto 6964/65 conduce a palmarios errores conceptuales, en tanto no es cierto que un Director Ejecutivo asuma *"…todas las responsabilidades del director y el constructor…"*, como de allí surge, ya que, a) por un lado, una provincia no puede legislar en materia de responsabilidades civiles, penales, laborales, etc., ya que se trata de competencias delegadas en el Congreso de la Nación; ni –concordantemente- puede obligar al comitente de un Arquitecto a otorgar un mandato obligatorio en forma contraria a los artículos 259, 362 y 1320 del C.C. y Com., que establecen la voluntariedad como característica esencial del acto jurídico mencionado; y c) por otro, el llamado "Director Ejecutivo" no es otra cosa que un Director de Obra que actúa en una obra ejecutada por administración (conf. art. 9 inciso d) del Título VIII, Dcto. 6964/65). Por lo demás, una obra ejecutada por administración importa necesariamente la adopción de un sistema organizativo funcional del proceso constructivo donde el constructor no es otro que el dueño de la obra, que es quien crea los riesgos y obtiene los beneficios de tal actividad (provecho que estriba en realizar la obra a menor costo o, dicho de otro modo, a disminuir esos costos, evitando encomendar total o parcialmente la ejecución a terceros empresarios, y, por ende, pagar sus márgenes de ganancias). Nunca por el profesional al que contrata para suplir su carencia de conocimientos científico-arquitectónicos (cfme. Spota, Tratado de Locación de Obra, T. 1, 3ra Edición, págs. 505 y 158 y L.L. T. 140, pag. 1235; Bertone, S., ob.cit., C.C.Com. de San Isidro, sala 1, 24-5-99, *"Aluminio AlmecoSacic c/M. I. Q. SA s/Cobro de pesos"*; art. 32 -2do párrafo, 1raclausula- de la Ley 22.250; Reglamento de construcciones de Rosario (Ordenanza 8214/07), Código de Edificación de La Plata (artículos 73 inciso c) y 74 inciso c); , Código de Edificación de Salta (art. 18), Res. 413/95 del Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires, Res. 27/12 del Colegio de Arquitectos de San Luis; Reglamento de Construcciones de Cipolletti, artículo 40, entre otros);

Que, además, todas las leyes reglamentarias de profesiones con incumbencias para desempeñar esos roles de obra (Arquitectos, Ingenieros, Técnicos auxiliares) disponen, con carácter de orden público, que todo empresario, sin excepción alguna (y el comitente de una obra ejecutada por administración lo es) debe tener un Representante Técnico (artículo 6 de la Ley 10.405 y ccdtes. de las leyes 10.411 y 10.416). De donde se deriva, necesariamente, que la llamada "Dirección Ejecutiva" -con más propiedad, Dirección de Obra ejecutada por Administración- involucra, en realidad, la adición al rol de Director de Obra de las funciones que normalmente hubiesen estado a cargo de un Representante Técnico (en el caso, del comitente-empresario) y esa es la razón del suplemento de honorarios que corresponde percibir al profesional a cargo. Lo cual se admite en este único supuesto ya que, por no ser dueño y empresario constructor dos sujetos de derecho distintos, sino encontrarse reunidos tales status en una misma persona, un único profesional puede asumir los dos roles antes nombrados en un mismo proceso constructivo, toda vez que, al hacerlo, no estará defendiendo intereses jurídicos contrapuestos;

Que, por lo expuesto hasta aquí, cabe enfatizar que en ningún caso el desempeño del rol de Director de Obras (ni aún en sus modalidades "por contratos separados" o "ejecutiva") importa asumir las responsabilidades empresarias del constructor: esta recae, en cualquier caso, en el comitente empresario, o en los terceros constructores – según sea el sistema de ejecución adoptado-, pero nunca en aquellos;

Que el desempeño de la Representación Técnica conlleva como misión esencial la defensa de los intereses (los estrictamente arquitectónicos) del empresario constructor que lo contrata, frente a los del dueño de la obra, que el director de obras representa por oposición a los de aquel. Es decir, que cuanto menos dos (2) profesionales distintos han de asumir en cada obra los roles de Director de Obra y Representante Técnico (salvo en las obras ejecutadas por administración, como se ha

expuesto). Lo cual no importa la transferencia a ninguno de esos profesionales de las responsabilidades que la legislación civil pone en cabeza del dueño y del guardián, ya que el riesgo y la garantía son nociones ajenas al ejercicio profesional e inherentes a la empresa, y los profesionales liberales perciben honorarios de naturaleza alimentaria y jamás precio (art. 1768 del C.C. y Com. y art.26 inc. 20) y 79 de la Ley 10.405). Pudiendo agregarse que el núcleo de la actividad de un Representante Técnico es la conducción de los trabajos ejecutados por su contratante para que estos se adecuen al proyecto, mientras que la de un Director de Obra es la inspección de esos trabajos durante su ejecución o con posterioridad a ello, para verificar esa adecuación;

Que el suplemento de honorarios que corresponde percibir al Director de Obra en un proceso constructivo ejecutado por múltiples contratistas (conocido como "Dirección de Obra por contratos separados") se funda en la mayor complejidad que importa para el profesional su actuación en ese sistema adoptado por el comitente para la ejecución de la obra, causada por la intervención de un mayor número de contratistas de obra material, en lugar de un único empresario), sin injerencia alguna en la administración de la obra. Pero no apareja para el profesional, en ningún caso, la asunción de responsabilidad alguna propia de quienes celebraran los distintos contratos bilaterales con el dueño de la obra, en tanto estos (por definición empresarios constructores de rubros parciales) son quienes asumen las mismas. Debiéndose destacar que la ley los obliga también a ellos a contar con la debida Representación Técnica, ya que no distingue entre contratista total o parcial (art. 6, ley 10.405). Tales son los casos de los contratistas encargados de las instalaciones de todo tipo, de la albañilería, de la estructura independiente de hormigón armado, de la fabricación y montaje de estructuras metálicas realizadas en fábrica, entre otros;

Que existen normas a las que cabe acudir por el principio de no contradicción del orden jurídico, que claramente excluyen de las obligaciones de garantía que ellas mismas estatuyen a los profesionales liberales, no obstante versar esas normas expresamente sobre objetos edilicios (cfme. arts. 2, 5 y 40 de la ley 24.240 y art. 1 de su D.R. 1798/94, ratificadas por los artículos 2 y 5 de la Ley 26.994);

Que lo propio ocurre en materia laboral, pudiendo destacarse la exclusión dispuesta por la ley que rige la materia para los Proyectistas, Directores de Obra (de cualquier modalidad que esta fuere) y Representantes Técnicos, respecto de las obligaciones de garantía establecidas por la legislación laboral para los empresarios constructores (cfme. arts. 2 inc. a) y 35 de la ley 22.250; art. 75 de la ley 20.744, y arts. 4 a 6 y 16 –párrafo final- del título I del decreto P.E.N. 911/96 regl. de la Ley 19.587 y ; Resolución S.R.T. 1830/05 -5to y 6to considerandos especialmente-. Cfme, también, C.N.A.T. Sala I Expte n° 18583/00 sent. 81653 30/4/04 "González, Héctor c/ Cemkal soc.de hecho y otro s/ ley 22.250" (Pirr.- V.-). En igual sentido, C.N.A.T. Sala VIII Expte n° 33.621/96 sent. 26978 19/10/98 "Figueredo, Andrés y otros c/ Novaro, Carlos y otros s/ ley 22.250" (M.- B.-);

Que, concordantemente, es opinión de este CAPBA que la locución *"…la dirección y el control de la cosa…"* contenida en el artículo 1758 del C.C. y Com. no alude a la Dirección de Obra, sino al poder de dirección del empleador -es decir, del Constructor- cuyas órdenes, sabido es, sus dependientes ejecutan con cosas (cfme. artículos 4 a 6, 65 a 67, 86 y cddtes. de la Ley 20.744, artículo 1768 –párrafo final- del C.C. y Com., y artículo 2 in fine de la Ley 24.240)

Que el supuesto del art. 32 de la ley 22.250, en tanto alude, entre otros, a los profesionales "cuando actuaren como constructores", refiere a aquellos casos en que se asumen dos roles de obra simultáneamente: la hipótesis es la de un empresario constructor que, por poseer el título y la matrícula pertinentes, además representa técnicamente su propia actividad comercial. Es decir, se trata de un doble status jurídico: por un lado se es empresario, y, por otro, se ejerce profesionalmente la Arquitectura en forma liberal. Generándose una situación similar a la del abogado que litiga en causa propia;

Que, concordantemente, corresponde enfatizar (en concordancia con lo dispuesto por el Decreto P.E.N. 1099/84; la Ordenanza de Rosario 8214/07; el Decreto de Río Negro 267/00; el Código de Ética del Colegio de Arquitectos de Salta; el Código de Ética del Colegio Público de Arquitectos de Formosa; la Ley 1.737 de Santa Cruz; la Res. 17/54/86-A del Colegio de Arquitectos de Córdoba, y como ya lo disponía desde antiguo la Res. S/N del Consejo Profesional de la Ingeniería de la provincia de Bs. As. del 28/X/60 y el Decreto nº 39881 del 24 de septiembre de 1947 allí citado) que se consideran absolutamente incompatibles: a) la actuación simultánea como Director de Obra y Constructor total o parcial; b) la de Director de Obra y Representante Técnico de un Constructor total o parcial (en este último supuesto, con la única excepción de las obras ejecutadas por administración del comitente-empresario); y, finalmente, c) el ejercicio simultáneo de cualquier rol de obra que importe ejercicio profesional, y de las actividades de planificación y control de la implementación de las medidas de salud y seguridad en obra (art. 16 –párrafo final- del Decreto PEN 911/96, y considerandos 5to y 6to de la Res. SRT 1830/05). Razón por la cual este Consejo Superior considera a todo ello éticamente reprochable, y violatorio de la Ley 10.405 (arts. 14 inc. 9), 16 -incs. 2), 3), y 6)-, y del Código de Ética sancionado en su consecuencia (art. 3 ap. b), apartados a) y e) del Título “Para con la profesión”, y los apartados d) y e) del Título “Para con los comitentes y público”);

Que el art. 21 del título I del Decreto 6964/65, y los arts. 1, 14 inc. 9), 26 –incs. 2), 5), 7), 8), 21) y 22)-, 79 -2do párrafo- y cddtes. de la Ley 10.405, facultan para el dictado de la presente.

Por ello el CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en sesión del día de la fecha

RESUELVE

Art. 1) Toda obra ejecutada por un empresario constructor único, distinto del dueño de ella, debe necesariamente contar con un Director de Obra que la inspeccione para verificar la adecuación de los trabajos al proyecto mediante el cual se obtuvo el permiso de construcción, así como con un Representante Técnico que conduzca los trabajos ejecutados por los obreros dependientes del empresario. El Director de Obra de actuación en tal supuesto percibirá, como mínimo, el 40% del 100% de la sumatoria de los honorarios que correspondan al Proyectista y Director, conforme a la tabla XVIII inserta en el art. 8 del título VIII del Decreto 6964/65.
La única excepción a la obligatoriedad de designar representantes técnicos distintos del Director de Obra tendrá lugar en aquellos supuestos en que los documentos estén suscriptos en carácter de “Director Ejecutivo” o “Director de Obra por administración” (denominaciones estimada más adecuada) conforme al artículo 3 de la presente.

Art. 2) El director de toda obra que se ejecute mediante el concurso de terceros constructores múltiples (“director por contratos separados”) percibirá un suplemento de honorarios igual al 100% de los que correspondan al “Director de Obra” cuya actuación se prescribe en el contexto del artículo 1 de la presente, que resultará así duplicado en su cantidad. La designación de un “Director de Obras por contratos separados” ” no importa relevar a los distintos constructores de contar con la debida representación técnica, en cumplimiento de lo dispuesto por el art. 6 de la ley 10.405 y correlativos de sus similares 10.411 y 10.416

Art. 3) Toda obra ejecutada por administración debe contar con un “Director Ejecutivo” o “Director de Obra por administración”. En tales supuestos, la Representación Técnica del dueño / empresario constructor se entiende incluida en las prestaciones a cargo del “Director Ejecutivo”, que percibirá un suplemento igual al 200% de los honorarios que corresponden al “Director de Obras” cuya actuación se prescribe en el contexto del artículo 1 de la presente, y que resultará así triplicado en su cantidad.

Art. 4) Los honorarios dispuestos para retribuir a la Dirección de Obra conforme al artículo 1 de la presente deberán ser incrementados con el suplemento por interpretación de proyecto de ajena autoría, cuando correspondiere de acuerdo al Decreto 1111/74. El suplemento prescripto en tales casos será de aplicación simultánea –y se adicionará a los mismos- con sus similares dispuestos por los arts. 2 y 3 de la presente, pero no será considerado en la base de cálculo para la duplicación o triplicación en ellos previstas, según fuere.

Art. 5) En ningún supuesto, y sin importar qué dispongan los reglamentos municipales al respecto, se entenderá que los profesionales a cargo de la Dirección de Obra (desempeñada en la modalidad que fuere, conforme a los arts. 1 a 3 de la presente), así como tampoco los Representantes Técnicos, asumen el rol de empresarios constructores ni, consecuentemente, la calidad de empleadores de la industria de la construcción. Asimismo, la planificación y control de los aspectos de salud y seguridad regulados por el Decreto P.E.N. 911/96 reglamentario de la Ley 19.587, 24.557 y resoluciones complementarias de la Superintendencia de Riesgos de Trabajo, resulta incompatible con cualquier otro rol profesional (como allí mismo se dispone, y como surge de los considerandos de la Res. SRT 1830/05). Y, por ende, su desempeño conjunto se entiende éticamente reprochable, tratándose de un sistema normativo de orden público.

Art. 6) El CAPBA no visará contratos de obra material (construcción) ni exigirá la determinación del o los empresarios constructores al momento del visado. Tales actividades no se reputan ejercicio profesional de la Arquitectura sujeto al régimen de la Ley 10.405

Art. 7) Si el empresario constructor fuese un arquitecto, y así lo determinase en un documento presentado a visado colegial, se entenderá, salvo que él mismo opte por designar a otro profesional o técnico para encargarse de la función, que él mismo asume la Representación Técnica de su propia actividad comercial, exigiéndosele en consecuencia el pago de aportes previsionales y de C.E.P. correspondientes.

Art. 8) El CAPBA no otorgará ningún certificado que acredite que determinada persona se desempeñará como constructor en determinada obra.

Art. 9) Se considera éticamente reprochable, por las razones expuestas en el presente, el desempeño simultáneo, en un mismo proceso constructivo, de los roles de Director de Obra y Constructor total o parcial, así como los de Director de Obra y Representante Técnico de esos Constructores. La única excepción admisible –y sólo respecto al último supuesto- tiene lugar en las obras ejecutadas por administración del dueño-empresario.

Art. 10) Apruébase el conjunto de normas deontológicas para el ejercicio de los roles de Proyectista Arquitectónico, Director de Obra en sus diferentes modalidades, y Representante Técnico, que como Anexos I y II integran la presente, formando con ella un todo inescindible. El conjunto así determinado se entiende, además, como suficiente información de los profesionales a sus Comitentes, en los términos del art. 1256 inciso b) del C.C. y Com. Y, correlativamente, enuncia también el mínimo de colaboración que, en opinión del CAPBA, los Comitentes deben prestar a los Arquitectos para que los profesionales puedan desarrollar correctamente su cometido, en los términos del art. 1257 inciso b) del mismo cuerpo legal. Tales normas integran un sistema normativo de orden público, e indisponible.

Art. 11) En cualquier supuesto en que el Comitente otorgue al profesional a cargo de la Dirección de Obra en cualquiera de sus modalidades, y este acepte, un mandato con representación para ejecutar en nombre de aquel actos tales como ordenar la demolición de trabajos a su juicio mal realizados, paralizar el proceso constructivo ante la inobservancia de leyes o disposiciones reglamentarias de policía edilicia, penalizar a los Constructores en caso de incumplimiento, pagar, contratar

obreros y profesionales especialistas, administrar, aprovisionar la obra, denunciar incumplimientos ante órganos o entes estatales, y cuantos más actos correspondan a sus incumbencias (es decir, que no correspondan a los profesionales de Ciencias Económicas o Derecho, por ejemplo) se sumará a los suplementos previstos por el Decreto 6964/65 y/o en los artículos 1 a 4 de la presente resolución, un adicional de honorarios igual a un 50% del honorario que corresponda a la modalidad de Dirección de Obra de que se trate. No debiéndose confundir el adicional dispuesto en este artículo con los suplementos previstos en el Decreto 6964/65 o en otras disposiciones de la presente, para cada modalidad de Dirección. Correspondiendo, en consecuencia, siempre su adición.

Art. 12) En cualquier supuesto en que el Comitente otorgue al profesional a cargo del Proyecto y/o la Dirección de Obra, y este acepte, un mandato con representación para que este trámite la obtención de permisos de construcción o demolición en sede municipal, u otras actuaciones ante concesionarios públicos, o la obtención de financiamiento ante entidades crediticias, corresponderá un adicional de honorarios de 0,3% del costo de obra real, por cada ente ante el cual se tramite en nombre del comitente. Nuevamente se aclara que se trata de un adicional, independiente de los suplementos previstos en el Dcto. 6964/65 o en la presente, correspondiendo en consecuencia su adición, incluso al adicional dispuesto en el artículo anterior.

Art. 13) Ratifícase lo dispuesto en la Res. CAPBA 101/09, en el sentido de que los honorarios y compensación de gastos de los arquitectos son obligaciones de valor y no de dar sumas de dinero. Y que los mismos están previstos en el Decreto 6964/65 y en normas complementarias, como la presente. No debiéndose utilizar las unidades referenciales (U.R.) a los fines de determinar costos de obra real a los fines arancelarios y de compensación de gastos. Es opinión del ente de la Colegiación que, por honorarios inferiores a los allí dispuestos, un arquitecto no puede cumplir adecuadamente con los respectivos encargos profesionales, teniendo los mismos, además, naturaleza alimentaria.

Art. 14) La presente constituye la doctrina oficial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, poseyendo idéntico valor en sus considerandos y en su parte resolutiva, a los efectos dispuestos por el art. 26 inc. 7) de la Ley 10.405, y con la fuerza del artículo 14 inciso 9) de la misma. Cualquier órgano colegial que deba expedirse por orden judicial o administrativa sobre la materia aquí abordada se ceñirá a la misma y, en caso de tratarse de requerimientos escritos, acompañará copia de la presente resolución a todo pedido de informe que requiera opinión sobre cualquier aspecto inherente al Proyecto Arquitectónico, la Dirección de Obra en sus distintas modalidades, o a la Representación técnica.

Art. 15) Ratificase la inaplicabilidad a los arquitectos de la Res. C.P.I.B.A. 2326/77, derogada por Res. C.P.I.B.A. 3033/82. Ratificase para los arquitectos la vigencia de la Res. C.P.I.B.A. s/n del 28/X/60, en tanto no se oponga a la presente. Decláranse inaplicables a los profesionales inscriptos en la matrícula de este Colegio cualesquiera otras resoluciones del ex Consejo Profesional de la Ingeniería que se opongan a la presente. Derógase toda otra norma del mismo rango, que se oponga a la presente.

Art. 16) La presente tendrá vigencia a partir del 1 de agosto de 2015.

Art. 17) Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial del CAPBA, en el sitio web del Consejo Superior, expóngase en cartelera en las sedes y delegaciones distritales, y désele amplia difusión. Cumplido, ARCHIVESE.

Arq. Santiago PEREZ
Secretario

Arq. Adolfo CANOSA
Presidente

A N E X O I - RESOLUCION CAPBA 41/15

ARTÍCULO A)

A los efectos de la deontología de la profesión de arquitecto regulada por la Ley 10.405, los reglamentos colegiales y el Código de Ética, y su consecuente control en el contexto del marco ético que ha de guardarse en su ejercicio, se definen las siguientes funciones y roles (cuya característica esencial es su ajenidad al rol de empresario constructor). Para una mayor claridad, se complementa a la presente con la gráfica descriptiva de un proceso constructivo básico (aquel con un comitente y un constructor único, distinto de él), sin perjuicio de la existencia de otros más complejos (por contratos separados o por administración):

1) Se entiende por Dirección de Obra al servicio intelectual (en tanto la actividad no es reproducible, ni susceptible de entrega) enderezada a cumplir la función, obligatoria en toda obra de Arquitectura ejecutada por un Constructor independiente único y distinto del dueño de ella, que desempeña un profesional en representación de los intereses del dueño conforme al artículo 1269 del Código Civil y Comercial, por oposición a los del Constructor, que quedan a cargo de su Representante Técnico. La Dirección de Obra se presta inspeccionando en el sitio de obra los trabajos una vez realizados por ese constructor bajo la conducción de su Representante Técnico, con el objeto esencial de verificar (empleando para ello la diligencia y prudencia propias de un profesional, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 774 inciso a) del citado cuerpo legal) su adecuación al proyecto arquitectónico original o válidamente modificado.

2) Cuando el rol de Director de Obra a que se alude en el apartado 1) de este artículo es desempeñado en un proceso constructivo ejecutado por múltiples contratistas independientes entre sí y distintos del dueño, se lo denomina “Dirección de Obras por Contratos Separados”, y posee igual naturaleza que el rol descripto en el apartado 1), sin perjuicio de la mayor complejidad del proceso constructivo así organizado, que es la razón fundante de la duplicación de honorarios que corresponde al profesional que asume la función, respecto del que actúa en el sistema descripto en el apartado 1). La designación de un “Director de Obras por Contratos Separados” no importa la asunción por el profesional a cargo de él del rol de empresario constructor total o parcial, ni tampoco relevar a los distintos contratistas de contar con la debida Representación Técnica, conforme al artículo 6 de la ley 10.405 y las reglamentarias de otras profesiones que disponen análogamente.

3) Cuando el rol de Director de Obra al que se alude en el apartado 1) de este artículo es desempeñado en una obra ejecutada por el sistema de administración, en donde el dueño de ella asume él mismo el carácter de empresario constructor de su propia obra, se lo denomina indistintamente “Dirección Ejecutiva” o “Dirección de Obras por Administración”, y posee igual naturaleza que el rol allí descripto, con la diferencia ínsita de que en él se encuentra comprendida también la Representación Técnica conforme al artículo 6 de la ley 10.405, constituyendo ello la razón fundante para la triplicación de los honorarios que corresponde al profesional que asume la función, respecto del que actúa en el sistema descripto en el apartado 1). Es decir, un mismo profesional asume simultáneamente ambos roles, lo cual es posible en este único encuadre fáctico, ya que las calidades de dueño de la obra y empresario constructor se reúnen en la misma persona, y, así, no existe representación de dos intereses contrapuestos. No ha de confundirse la denominación de tal aspecto organizacional del sistema constructivo (“obra ejecutada por administración”) con la administración de la obra en sí, la que el dueño de la obra puede delegar en el Director de Obra de actuación, o reservarse para sí, no siendo esencial al desempeño del rol. Si la administración es delegada en el profesional, además del suplemento dispuesto por el artículo 9 inciso d) del Decreto 6964/65, corresponderá el dispuesto por los artículos 11 o 12 de la presente Resolución, según fuere el objeto del acto de apoderamiento.

4) Se entiende por Representación Técnica a la función, obligatoria en toda obra de Arquitectura, que consiste en representar los intereses del contratista por oposición a los del dueño de la obra, supliendo la carencia de conocimientos científicos del contratista y conduciendo la ejecución de los trabajos a cargo de éste durante el proceso constructivo, conforme a las precisiones que emanan del proyecto aprobado y las eventuales aclaraciones requeridas al Proyectista y/o al Director de Obra, e instruyendo para su realización, en el sitio de obra, al personal de la empresa.

5) Constituyendo el desempeño de las funciones de Director de Obra y Representante Técnico roles cuya característica esencial finca en la representación (por los profesionales a cargo de cada una de ellas) de los intereses estrictamente arquitectónicos de una de las partes de la relación jurídica sustancial del proceso constructivo (celebrada entre el dueño y el constructor) existe incompatibilidad absoluta para el ejercicio de ambos roles en la misma obra, con la única excepción de las obras ejecutadas por el sistema de administración conforme al apartado 3) precedente.

6) Por análogos motivos a los expuestos en el apartado 5) anterior, existe incompatibilidad absoluta para que un arquitecto desempeñe en un proceso constructivo el rol de Director de Obra y asuma en él el rol de Constructor total o parcial.

7) En el desempeño de cualquiera de las modalidades del rol de Director de Obra a los que alude el artículo A de este Anexo, se entiende que el arquitecto cumple con su función dando noticia oportuna al dueño acerca de la observancia o su falta, por el contratista, de las especificaciones del Proyecto Arquitectónico aprobado por autoridad competente. En ningún caso se tendrá al profesional como mandatario del dueño de la obra a los efectos de adquirir materiales, fiscalizar su calidad ordenando estudios y ensayos sobre los mismos, contratar obreros, contratistas ni subcontratistas, obligar a éstos a cumplir las órdenes del dueño de la obra ni las instrucciones o aclaraciones del Director de Obra, pagar, fiscalizar su adecuación a los regímenes laborales, impositivos o previsionales, penalizar a agentes del proceso constructivo, adquirir materiales, tramitar aprobaciones de permisos y créditos ante entes oficiales o privados, contratar especialistas, ni, en general, realizar ningún acto que normalmente corresponda al dueño de la obra en su carácter de parte de un contrato bilateral con el Constructor, y de peticionario del permiso de construcción ante la administración. Interpretándose, como regla, que el dueño se ha reservado la realización de tales actos jurídicos.

8) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado precedente, de tener lugar un acto de apoderamiento con uno o varios de los objetos antes citados enunciativamente, en cualquiera de las modalidades de Dirección de Obra de que se trate y sin perjuicio de la libertad de formas imperante en la materia, en opinión del Colegio se requerirá, con miras a posibilitar el correcto ejercicio profesional del arquitecto, que el mismo conste por escrito, para que él pueda desempeñar correctamente el mandato (arts. 373 inciso a) y 374 del C.C y Com.) que nunca se presume gratuito.

9) Se entiende por Croquis Preliminares de Arquitectura a la fase embrionaria del Proyecto Arquitectónico plasmada en los esquemas, diagramas, plantas, elevaciones o de volúmenes, o cualquier otro elemento gráfico, escrito o digital que el profesional confecciona como preliminar interpretación del programa convenido con el comitente.
Se entiende por anteproyecto Arquitectónico a la etapa del Proyecto Arquitectónico plasmada en el conjunto de plantas, cortes, elevaciones y/u otros elementos volumétricos, bi o tridimensionales. En todos los supuestos, con el grado de definición necesaria para dar una idea general de la obra en estudio.
Se entiende por Proyecto Arquitectónico al conjunto de elementos gráficos y/o escritos y/o digitales que, en cantidad y definición adecuados a la naturaleza, envergadura y demás circunstancias de cada obra en particular, a criterio del proyectista y del municipio u otros entes u órganos competentes si su contenido estuviese reglado y requiriese aprobación, y sin perjuicio de los

proyectos a cargo de profesionales de otras especialidades, resulte suficiente para que el dueño de la obra tramite él mismo ante las autoridades competentes los permisos necesarios, gestione créditos hipotecarios, haga cotizar la obra, y pueda erigirla bajo la inspección a cargo de un Director de Obra, la conducción a cargo de uno o varios Representantes Técnicos, y la ejecución a cargo de uno o varios empresarios Constructores, distintos o no del dueño.
El proyecto arquitectónico puede estar referido a una obra de arquitectura completa, o a cualquiera de sus partes constitutivas individualmente consideradas, en cuanto sean de incumbencia del título de Arquitecto. El Proyecto Arquitectónico no deja de ser tal cuando se refiera a obras muebles u otros objetos singulares que no requieran de la aprobación de autoridad alguna.

10) Todas las modalidades de ejercicio de la Dirección de Obra que el presente artículo A de este Anexo describe, así como la Representación Técnica, se entienden incluidas en las disposiciones contenidas en el artículo 2 inciso a) de la ley 22.250, el artículo 2-segundo párrafo- de la ley 24.240, y los artículos 774 inciso a) y 1768 del Código Civil y Comercial.

11) Se reputa éticamente reprochable, por tratarse de un imposible fáctico vedado por el Código de Ética y la Ley 10.405, que un arquitecto en su ejercicio profesional pueda prometer la obtención de resultados concretos, o garantizar de cualquier modo al comitente y a terceros el éxito de su labor o la de terceros, o calidades constructivas.

12) La actividad de un Arquitecto dedicado a la construcción de edificios, encuadrada en el artículo 32 de la ley 22.250 y considerado proveedor por los artículos 2-primer párrafo-,3, 5, y 40 de la ley 24.240, y obligado por el resultado conforme a lo dispuesto por esa ley y por los artículos 774 inciso c) y 1758 del Código Civil y Comercial, se encuentra excluida de la regulación del ejercicio profesional de la arquitectura abordado por la presente ley, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 6 de la Ley 10.405 respecto a la Representación Técnica de esa actividad.

13) Siempre que en este Anexo I se aluda al vocablo “representación” no debe interpretarse “mandato con representación”, sino que se pretende indicar qué intereses custodia el profesional de que se trate.

ARTÍCULO B)

A los efectos de juzgar el correcto desempeño de un arquitecto en el proceso constructivo, se entiende que el Comitente, conforme lo dispone el artículo 1257 inciso b), del C.C. y Com., debe prestarle, como mínimo, la siguiente colaboración, con miras a que los profesionales de la Arquitectura puedan realizar sus tareas sin obstáculos que, finalmente, obsten a su cometido, e incluso sean la causa inmediata o mediata de perjuicios al dueño de la obra o de terceros, a saber:

1) No contratar a Constructores o subcontratistas, según sea el sistema de ejecución de obra adoptado, que no cumplan con los siguientes requisitos: respaldo patrimonial o avales suficientes, adecuados para la envergadura de la obra a realizar, obreros inscriptos en el Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (Ley 22.250) y en una ART (Ley 24.557); plan de salud y seguridad –y supervisión de su implementación en obra- confeccionado y controlado por profesional especializado y distinto del Director de Obra (Ley 19.587, Decreto 911/96 y Resoluciones SRT 51/97, 35/98, 319/99 y 550/11); Representación Técnica; seguro contra daños a linderos y terceros en general.

2) Impedir, utilizando las facultades que le otorgan la ley y los contratos celebrados, que el proceso constructivo se inicie, o avance, habiendo detectado el incumplimiento del Constructor a sus obligaciones. Intimando a su cumplimiento, rescindiendo el vínculo en su caso, y denun-

ciando los hechos ante la administración activa.

3) No utilizar productos manufacturados sin garantía escrita de su fabricante, notoria trayectoria en el mercado ("primeras marcas"), y dando cumplimiento a lo dispuesto en el manual de instrucciones para su uso.

4) No comenzar la ejecución de la obra, reiniciar el proceso constructivo en supuestos de paralización o similares, ni proceder a recibir la obra, sin notificar fehacientemente y con suficiente antelación al Director de Obra.

5) No autorizar a los contratistas de obra material el inicio del proceso constructivo sin contar con los permisos de construcción municipales, de demolición en su caso, y/o cualquier otro que se encuentre a cargo del Comitente tramitar y obtener.

6) Encomendar los estudios e instalaciones para los que se requiera matriculación, a especialistas debidamente capacitados. Por ejemplo, estudios de suelos, cálculos estructurales complejos, acondicionamiento térmico e higrotérmico pasivo, instalaciones termomecánicas, eléctricas, contra incendio, de agua y de gas, amojonamiento del lote por agrimensor, entre otros (art. 4 Título I Decreto 6964/65).

7) Tramitar el certificado final de obra, presentándose a tal efecto en sede municipal, no más allá de los diez (10) días de haber recibido la obra.

8) No hacer toma de posesión de la obra finalizada, y habitarla, sin contar con certificado final de obra otorgado por el municipio competente.

9) Se entiende por empresario Constructor total o parcial a cualquier persona física o jurídica que se obligue a ejecutar obra por un precio. Resultando absolutamente irrelevante, para revestir tal carácter, que posea título, inscripción en registro alguno, o su observancia de la legislación fiscal, entre otras.

ANEXO II – RESOLUCION CAPBA 41/15

ESQUEMA ORGANIZATIVO FUNCIONAL BASICO DEL PROCESO CONSTRUCTIVO DE UNA OBRA PRIVADA

Según:
1) el Código Civil y Comercial
2) la ley provincial 10.405 (reglamentaria de la Arquitectura) y sus similares para la Ingeniería y las Tecnicaturas

Código Civil de Vélez, art. 910: ***"Nadie puede obligar a otro a hacer alguna cosa, o restringir su libertad, sin haberse constituido un derecho especial al efecto"***

Nuevo Código Civil y Com., art. 1269: "*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.*"

Ley 10.405, artículo 6: ***"Toda empresa que se dedique a la ejecución de trabajos, ya sean éstos públicos o privados, atinentes a lo determinado en la presente ley, contará con un representante técnico de profesión Arquitecto que deberá reunir los requisitos exigidos en el artículo 2°, u otros profesionales y/o técnico habilitados por otras normas legales vigentes para la cumplimentación de la función"*****.**

- **Informes técnicos**

RESOLUCIÓN CAPBA 161/08

Grupo: 3-c

LA PLATA, 9 de octubre de 2008

VISTO lo dispuesto por el Art. 8 –último párrafo- del Dcto. 4123/72 (precepto de ese cuerpo legal subsistente frente a lo dispuesto por los arts. 79 y 80 de la Ley 10.405) por cuyo imperio es obligatoria la presentación de informes técnicos en expedientes por medición de obras a declarar. La disposición contenida en el art. 10 del título I del Dcto. 6964/65, por la cual si una encomienda se integra con trabajos arancelados en diferentes títulos de dicha escala, el honorario total será la suma de los parciales que resulten de la acumulación de los valores devengados, y

CONSIDERANDO que el CAPBA se encuentra facultado para aclarar dudas y dictaminar al respecto de la aplicación de la escala arancelaria vigente para los Arquitectos (cfme. art. 21 del Título I, Dcto. 6964/65 y arts. 79 –2do párrafo- y 26 inc. 20) de la Ley 10.405).

Que, asimismo, es de su competencia establecer cómo se integra una encomienda propia del ejercicio profesional de la arquitectura (cfme. a lo reglamentado por los respectivos arts. 4 de los Dctos. 784/71 y 4123/72, aplicables –con las debidas adecuaciones- conforme a lo dispuesto por el art. 80 de la Ley 10.405).

Que, sin perjuicio del nivel de estudio necesario para el contenido de los informes técnicos (el que determinará cada Municipio al momento de dictar sus reglamentos de policía edilicia, e incluso para supuestos particulares) lo cierto es que el Poder Ejecutivo provincial ha prescripto su obligatoriedad en jurisdicción provincial, con carácter de orden público.

Que consecuentemente y más allá de aquello que estatuyan las normas municipales vigentes en cada jurisdicción, es de competencia de este CAPBA determinar que los Arquitectos deben confeccionar, al momento de realizar una medición de obra erigida en contravención, alguna especie de informe técnico, ya sea este meramente informativo y únicamente basado en una inspección ocular, o fundado en estudios de mayor complejidad. Y, en consecuencia, percibir honorarios y gastos devengados por la encomienda de dicho informe, la que se reputa autónoma respecto de la de medición y confección de planos.

Que los arts. 1, 26 incs. 1) y 15), 38, 43, 44 inc. 4), 79 y 80 de la Ley 10.405, el art. 21 del Título I del Decreto 6964/65 y los arts. 4 y 8 del Decreto 4123/72 facultan para el dictado de la presente.

Por ello, este CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en sesión de la fecha

RESUELVE

Art. 1º) Ratificar la obligatoriedad de la confección del "Informe Técnico" como parte integrante e indivisible de toda encomienda de medición y confección de planos.

Art. 2º) Disponer que un Informe Técnico podrá estar fundado en estudios de diversos grados de complejidad, e incluso basarse en una mera inspección ocular, conforme a los requisitos exigidos por cada Municipio y/o a lo estipulado por las partes, resultando aplicable lo dispuesto por el art. 13 y el art. 19 del título I, o por el art. 5 del Título II, todos del Dcto. 6964/65, según corresponda. Pero en ningún caso los honorarios y gastos devengados por su encomienda se entenderán comprendidos en el honorario correspondiente a la medición propiamente dicha.

Art. 3º) Establecer que la encomienda por el Informe Técnico de que se trate, nunca podrá resultar inferior al valor del mínimo establecido para cualquier tarea profesional, con prescindencia de qué honorarios y gastos devengue la encomienda de medición.

Art. 4º) Instruir a los Colegios de Distrito para que registren, como condición para el Visado de las encomiendas a las que alude el Art. 1º), los Informes Técnicos suscriptos por comitente y profesional, incluso con prescindencia de su exigencia de los mismos por un determinado Municipio.

Art. 5º) A los fines de establecer los alcances de las definiciones y tipos de Informe Técnico, conforme a lo establecido por el Dcto. 6964/65, se estará a lo dispuesto en el Anexo I que complementa la presente.

Art. 6º) Derogar toda norma que se oponga a la presente.

Art. 7º) Comunicar a los Colegios Distritales, a Tesorería y dese adecuada publicidad. Cumplido, ARCHÍVESE.

Arq. JULIO A. PATRICIO
Secretario

Arq. ADOLFO CANOSA
Presidente

ANEXO DE LA RESOLUCION CAPBA 161/08

1) La encomienda de "Informe Técnico" constituye un género compuesto por las siguientes especies:
a) El realizado con base en una inspección ocular (llamado "pericia de valor informativo") legislado en el art. 19 del Título I del Dcto. 6964/65.
b) El fundado en estudios de mayor profundidad, legislado en el art. 5 del Título II del Dcto. 6964/65).
c) Los "Informes técnicos de títulos e informaciones discutidas con otros peritos" (art. 13 del Título I, Dcto. 6964/65), que constituyen una subespecie de la anterior, pero que, en atención a su mayor complejidad, nunca pueden devengar un honorario menor al que resulte de aplicar los

tres incisos del Art. 5 del Título II del Arancel, incrementando al resultado así obtenido en un 25% (cfme. arts. 8 del Título I, Dcto. 6964/65 –analógicamente- y 21 del mismo cuerpo legal).

2) Cualquiera de las especies de Informes Técnicos aludidas en el apartado anterior puede estar constituida por, o versar acerca de:
- Informes
- Estudios técnicos
- Estudios técnico-económicos
- Y estudios técnico-legales.

- **Requisitos de visado / Naturaleza jurídica de la C.E.P.**

[*] NOTA: la Resolución 24/91 se encuentra vigente en todo cuanto no se oponga a sus similares de posterior sanción. Por ejemplo, el artículo 2do de ella debe ser interpretado –en principio- como alusivo al "valor referencial" y no al costo de obra. Ver artículo 4 de la Res. CAPBA 101/09 rat. por Resoluciones CAPBA 41/15 (art. 13) y 73/21. Asimismo, en materia de ejercicio profesional efectuado en relación de dependencia, véase la Res. CAPBA 81/11.

RESOLUCIÓN CAPBA 24/91

LA PLATA, 19 de marzo de 1991

VISTO
Los inconvenientes que se generan en la visación de los legajos cuyos comitentes son Organismos Públicos, y que son firmados por profesionales en relación de dependencia; y

CONSIDERANDO
Que el funcionamiento de todos los Organismos del Colegio de Arquitectos, conlleva la necesaria disponibilidad de recursos para atender el adecuado funcionamiento de la Institución, para el cumplimiento de las obligaciones delegadas por el Estado Provincial;

Que uno de los principios básicos en que fundamenta la existencia de los Colegios Profesionales es su sostenimiento económico en forma equitativa por los propios integrantes;

Que las dos fuentes principales de recursos que faculta la Ley 10405, son las cuotas de matriculación y de ejercicio profesional.

Que el visado que realiza el Colegio es una presentación de servicio, al efectuar: a) control de firma; b) control de cálculo de honorario; c) determinación del profesional responsable; d) determinación de fecha cierta.

Que el art.5to del Decreto 6964/65 establece que los profesionales en relación de dependencia no tienen derecho a percibir honorarios por las tareas específicas que deban ejecutar en su calidad de empleado a sueldo, pero que no existe norma alguna que establezca la exención del pago de aportes con destino al Colegio de Arquitectos.

Que la Administración Pública construye y cuenta con oficinas técnicas propias, con Arquitectos en relación de dependencia percibiendo un único haber mensual.

Por ello el CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DEBUENOS AIRES, en sesión de la fecha

RESUELVE

ARTICULO 1ro: El visado es una prestación de servicios efectuada por el Colegio de Arquitectos, que debe ser abonada mediante el pago de una tasa, la cual es un porcentaje de los honorarios, que de acuerdo a la Ley 10405 se denomina "Cuota de Ejercicio Profesional".

ARTICULO 2do: El profesional que firma como Proyectista y/o Director de Obra, deber aportar el cálculo de la C.E.P., de acuerdo al costo de obra establecido.

ARTICULO 3ro: Previo al visado por el Colegio de Arquitectos se exigir el pago de la Cuota de Ejercicio Profesional al Organismo empleador.

ARTICULO 4to: Comuníquese a los Colegios Distritales. Cumplido ARCHIVESE.

- **Naturaleza jurídica de la C.E.P. Determinación del monto exigible.**

RESOLUCIÓN CAPBA 159/08

Grupo: 3-a

LA PLATA, 9 de octubre de 2008

VISTO que por expresa disposición legal, en su carácter de persona de derecho público no estatal, el CAPBA forma su patrimonio, esencialmente, con el derecho de inscripción o de reinscripción en la matrícula y la Cuota por Ejercicio Profesional, entre otros recursos (cfme. arts. 25 y 58incs. 1) y 2) de la Ley 10.405).

Que, por otra parte, muy autorizada doctrina en derecho tributario califica a estos ingresos con los cuales el Colegio cuenta para proveer a su funcionamiento como "contribuciones parafiscales", asignándoles, en consecuencia, naturaleza tributaria (conf. Villegas, Héctor, "Curso de Finanzas, Derecho Financiero y Tributario", Ed. Astrea, 8va edición, pags. 202/203), y

CONSIDERANDO que los contratos celebrados entre los arquitectos y sus comitentes no pueden ser invocados frente al CAPBA, conforme a lo dispuesto por los arts. 1195 y 1199 del Código Civil de la Nación, razón por la cual los recursos del Colegio no pueden resultar condicionados por vínculos frente a los que el ente resulta un tercero ajeno a ellos;

Que las obligaciones se extinguen únicamente por los medios establecidos por el art. 724 del citado cuerpo legal;

Que, en otro orden de cosas, lo atinente a los aportes previsionales inherentes a cada encomienda quedan regidos por la preceptiva de la Ley 12.490 y las reglamentaciones que en su consecuencia se dicten;

Que los arts. 38, 43, 44 incs. 4) y 25) y 58 de la Ley 10.405 facultan para el dictado de la presente. Por ello, este CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en sesión de la fecha

RESUELVE

Art. 1º) El monto de la Cuota de Ejercicio Profesional (CEP) que se debe abonar en la oportunidad del visado será determinado conforme a los valores vigentes al momento de tener lugar tal intervención colegial, con absoluta prescindencia de la fecha de celebración de los contratos, sea esta cierta o no.

Art. 2º) Disponer que si se hubiere efectuado un pago de CEP durante la vigencia de una reglamentación anterior, el mismo será considerado como porcentaje efectuado a cuenta del monto que corresponda abonar según los valores vigentes, debiendo integrarse con los importes faltantes al momento de solicitarse su Visado Previo. Asimismo, las encomiendas correspondientes a expedientes oportunamente presentados a Visado Colegial por las cuales no se hubiese abonado CEP quedarán, a partir de la entrada en vigencia de la presente, sujetas a lo dispuesto en el artículo 1.

Art. 3º) Aclarar que la presente no resulta aplicable a los aspectos inherentes la percepción de los aportes provisionales, cuestión que continúa regida por la Ley 12.490 y la reglamentación que en su consecuencia se dicte.

Art. 4º) La entrada en vigencia de la presente Resolución operará a partir del 1/1/09.

Art. 5º) Derogar toda norma que se oponga a la presente.

Art. 6º) Regístrese, comuníquese a los Colegios Distritales, a Tesorería y dese adecuada publicidad en los boletines colegiales y por todo otro medio gráfico o electrónico.

Arq. JULIO A. PATRICIO
Secretario

Arq. ADOLFO CANOSA
Presidente

- **Requisitos de visado. Instrumentación del contrato profesional-comitente. Carácter facultativo de la exhibición y registro de las estipulaciones contractuales**

[*] NOTA: relacionar con lo dispuesto por el art. 13 de la Res. CAPBA 41/15, y con los arts. 4, 5 y el Anexo de la Res. CAPBA 73/21.

RESOLUCIÓN CAPBA 101/09

Grupo: 3-a

LA PLATA, 24 de noviembre de 2009.-

VISTO
Lo dispuesto por los respectivos arts. 4 del decreto 784/71 y de su similar 4123/72, preceptos de tales reglamentos que cabe reputar subsistentes frente a la preceptiva de los arts. 79 y 80 de la ley 10.405 –con las debidas adecuaciones-, y por cuyo imperio el C.A.P.B.A. es competente para disponer acerca de la documentación mínima que resulta exigible para proceder al visado de las encomiendas profesionales de los arquitectos;

Que la competencia aludida se encuentra, además, implícita en las disposiciones contenidas en los arts. 1, 26 -incs. 1), 2) y 22)- y ccdtes. de la ley 10.405;

CONSIDERANDO
Que se cuenta con el análisis efectuado en el seno de la Comisión de Ejercicio Profesional, de donde emanara oportunamente la unánime posición adoptada por los Distritos presentes -II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y X- en la reunión de fecha 5-3-09 convocada a tal efecto, según informara su presidente (acta nº 417 de este Consejo Superior de fecha 12-3-09);

Que se ha expedido favorablemente el asesor legal;

Que no resulta legalmente admisible obligar a los matriculados y sus comitentes a exhibir las estipulaciones contractuales que puedan formalizarse por instrumento privado o en uso de la forma que estimaran conveniente, conforme a lo dispuesto por los arts. 974, 1020 y 1182 del Código Civil;

Que ni el Estado de la Provincia de Buenos Aires ni, mucho menos, los entes de la colegiación por él creados, pueden disponer en contra del Código Civil u otras leyes de la misma o superior jerarquía, toda vez que se trata de leyes supremas frente a las normas locales, en tanto y en cuanto no invadan atribuciones reservadas por los Estados de la federación, las que permanecen en sus órbitas (cfme. arts. 5, 31, 121, 123 y 126 de la Constitución Nacional, y arts. 1, 11, 25 y 57 de la Constitución provincial).

Que corresponde arbitrar los medios para proveer las soluciones que los matriculados requieren, toda vez que la metodología utilizada hasta la actualidad ha originado una extraordinaria confusión (la que se ha trasladado a los estrados judiciales) pues, so pretexto de cumplimentar con los requisitos del sistema previsional, se los ha obligado a fijar un monto de honorarios en dinero al sólo efecto de determinar un anticipo previsional, lo cual la experiencia ha demostrado que luego es invocado en su contra para fundar la pretensión de disminuir sus honorarios;

Que a ello ha contribuido notoriamente, también, la denominación equívoca con la cual el C.A.P.B.A. ha incorporado a su seno interno las reglamentaciones emanadas de la asamblea del ente previsional, ya que de las mismas podría inferirse que el Colegio sustenta que tales reglamentos poseen naturaleza arancelaria, cuando el único arancel vigente para el ejercicio profesional de la arquitectura en la provincia de Buenos Aires, que la Honorable Legislatura mandó respetar, es el decreto 6964/65 y sus modificatorias (cfme. arts. 16 inc. 4) y 79 –2do párrafo- de la ley 10.405);

Que, de tal suerte, se advierte que la matrícula resulta perjudicada por las exigencias vigentes hasta la fecha, toda vez que, al exigírseles la exhibición de sus estipulaciones y la fijación de los honorarios en una suma de dinero, la consecuencia inevitable es que esta, una vez determinada en una cantidad líquida, no puede ser indexada ni actualizada de manera alguna, de acuerdo a lo dispuesto (con carácter de orden público) por los arts. 7 y 10 de la ley 23.928 –texto s/ ley 25.561-, así como por el art. 619 del Código Civil;

Que la ley 12.490 estatuye en su art. 26 que son recursos económicos de la Caja *"El aporte obligatorio del diez por ciento (10%) a cargo de los afiliados, de los honorarios percibidos y de todo ingreso o remuneración de origen profesional originados en trabajos ejecutados en jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires o referidos a inmuebles o bienes ubicados en su territorio. La Asamblea podrá establecer escalas o niveles referenciales para los aportes a la Caja devengados de honorarios o remuneraciones que la Caja utilizará para aplicar este inciso". Pero, a un tiempo, otro inciso de ese mismo artículo dispone que "Los afiliados que asuman la realización de tareas propias del ejercicio de la profesión, en cualquiera de sus distintas modalidades encomendadas por personas físicas o jurídicas de carácter privado, cualquiera fuere la forma contractual de la relación entre comitentes y profesionales, deberán percibir como honorarios mínimos, lo que fija el arancel profesional..."*;

Que de lo antedicho surge que ninguna resolución de la Asamblea de la Caja puede versar sobre

honorarios profesionales, tratándose, en primer lugar, de materia ajena a la finalidad de la competencia reglada a dicho ente, y, además, reservada a la Legislatura, que no solamente nunca ha derogado el decreto 6964/65, sino que lo ha ratificado expresamente (cfme. arts. 42 in fine y 45, Constitución de la Provincia de Buenos Aires, y arts. 26 inc. 20) y 79 -2do párrafo- de la ley 10.405)

Que, por otra parte, el art 79 de la ley 10.405 dispone que *"Hasta tanto no se hallen en vigencia las normas que regularán sobre aranceles de honorarios mínimos, serán de aplicación transitoria los aranceles actualmente vigentes aplicados por el Consejo Profesional de la Ingeniería..."*. Lo cual importa el reenvío al decreto 6964/65 y sus modificatorias. Cabe destacar que idénticas disposiciones transitorias receptan las leyes reglamentarias de la ingeniería, las tecnicaturas y la agrimensura;

Que así lo ha entendido el Poder Ejecutivo provincial al dictar el decreto 4691/89, a pedido de los cuatro entes de la colegiación formalizado en el expediente 2200-18061 / 89 del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, con evidente posterioridad a la sanción de las leyes 10.321, 10.405, 10.411 y 10.416;

Que el arancel vigente establece no solamente que *"Ningún profesional podrá,..., renunciar al cobro de los honorarios que fija este arancel ni puede percibir sumas menores a las que en él se establecen", sino algo que, a los efectos de la presente, es tanto o más importante: "Las tasas se aplicarán sobre el costo total de la obra, que se establecerá guardando el siguiente orden de prelación: a) Sumatoria de las inversiones reales (costo real)"*. Es decir, se ha adoptado el principio de indeterminación del monto de los honorarios (o sea, que los mismos únicamente pueden fijarse definitivamente en el momento en que se conozca el costo real final de las obras, esto es, con los aumentos que incrementen el valor de los materiales, la mano de obra, y otros costos e insumos de las mismas). Por ende, el legislador ha creado obligaciones de valor y no de dar sumas de dinero;

Que, en idéntica dirección, debe puntualizarse que tanto el contrato de locación de obra intelectual como el de locación de servicios pueden tener un valor de honorarios indeterminado, mientras éste sea determinable, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 1627 –1ra parte- del Código Civil. Es decir que la expresión del valor de los honorarios convenidos no resulta un elemento esencial para la existencia del contrato como tal;

Que el C.A.P.B.A. entiende que los intereses de sus matriculados se encuentran suficientemente resguardados sin necesidad de exigirles que exhiban documentos que la ley les autoriza a mantener en su esfera privada si es que fuera de su interés así proceder, toda vez que la sola presentación a visado de los productos de sus encomiendas (esto es, los distintos pliegos y planos y otros documentos que plasmen la praxis arquitectónica) acredita la existencia del contrato y permite su prueba, al individualizar a los sujetos, al objeto, la prestación, la causa, y poseer la firma de las partes. Y, como se ha dicho, si fuese necesario determinar arbitral o judicialmente el valor de los honorarios, el vacío que pudiera eventualmente existir sería llenado por el arancel vigente (cfme. arts. 974, 1012, 1020, 1137, 1140, 1145, 1146, 1182, 1193, 1493, 1494 y 1627 del Código Civil, y art. 1 del título I del decreto 6964/65);

Que de lo antedicho se desprende con claridad que los distintos pliegos y planos que el C.A.P.B.A. visa al controlar el ejercicio de la profesión de arquitecto constituyen, en sí mismos, un contrato perfectamente válido, con prescindencia de que se cuente o no con estipulaciones adicionales a dicho contrato;

Que todo lo expuesto condice con la manifestación de voluntad de este Consejo Superior expresada al sancionar la resolución 139/08 por una mayoría superior a los 2/3 de los votos de la totalidad de sus miembros (con mayor precisión, el 71 % de ellos), con sólo tres abstenciones y un único voto negativo -acta 413 del 21-8-08-. Ello así, toda vez que el proyecto de Código

Rector que en esa oportunidad se declarara representativo de “la genuina voluntad del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires” contiene, en el art. 1 de su Libro II, una solución exactamente igual a la de la medida que hoy se adopta. Lo cual es muestra palmaria de coherencia institucional y programática, participación democrática y continuidad en las medidas de gobierno, ya que, computando ambos extremos, se trata de una misma línea de acción que se ha desarrollado, difundido, estudiado, madurado y discutido durante varios años;

Que la verificación del cumplimiento de las escalas referenciales dictadas por la Asamblea de la Caja para los aportes previsionales puede satisfacerse fácilmente con una declaración unilateral del profesional a dicho ente, demostrativa de la adecuación a dichas escalas, la cual no deberá ser suscripta por su comitente ni ser considerada parte integrativa del contrato, ni tampoco hacer mención alguna que pueda inducir en error acerca de la circunstancia de que el aludido documento no versa acerca de la materia arancelaria;

Que nada obsta a que el C.A.P.B.A. perciba su tasa de visado (CEP) con referencia a dicha escala referencial, como ha venido haciéndolo hasta la fecha;

Que corresponde hacer un uso prudencial de la competencia estatuida por el art. 21 del título I del decreto 6964/65 en su juego armónico con lo normado por los arts. 1, 16 -incs. 2) y 4)-, 44 - inc. 4) y 25)- y 79 de la ley 10.405, disponiendo lo necesario para facilitar la aplicación de la escala arancelaria en la práctica profesional, ya que la misma se encuentra expresada en moneda pretérita;

Que los arts. 1, 16 incs. 2) y 4), 26 incs. 1) y 2), 38, 43 y 44 incs. 4) y 25) de la ley 10.405, el art. 4 del decreto 784/71, el art. 4 del decreto 4123/72, y el art. 21 del título I del decreto 6964/65 facultan para el dictado de la presente;

Por ello, este CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en sesión de la fecha

RESUELVE

Art. 1º) La exhibición y registro de las estipulaciones contractuales que pudieran celebrar los matriculados con sus comitentes no será exigible como condición para otorgar el visado Colegial.

Art. 2º) Será facultativo de los matriculados acompañar, al momento del visado, los instrumentos donde consten tales estipulaciones contractuales. Si así lo hiciesen, estas serán visadas y se registrarán, comprobándose además que se haya tributado el pertinente impuesto de sellos.

Art. 3º) En caso en que los matriculados decidiesen hacer uso de su derecho de no acompañar sus estipulaciones contractuales, los pliegos, planos y demás documentos gráficos y escritos (que estén suscriptos por el comitente y el profesional) serán considerados por el C.A.P.B.A. acreditación suficiente de la existencia de la contratación del profesional a los fines del control colegial, quedando los respectivos honorarios y compensación de gastos regidos por el decreto 6964/65, o por los valores superiores a los allí regulados que los matriculados convinieran con sus comitentes.

Art. 4º) A los efectos operativos, los Colegios de Distrito continuarán, como hasta la fecha, determinando los montos de C.E.P. que corresponda abonar utilizando como parámetro para ello las escalas referenciales que dicte la Caja previsional (aplicando sobre ella las alícuotas actualmente vigentes) o sobre el honorario convenido si este se determinase por los matriculados, lo que resulte mayor.

Art. 5º) Se instruye a los Colegios de Distrito para que registren, como condición para el visado de las encomiendas (y sin perjuicio de los pliegos, planos y otros documentos generados por los arquitectos) únicamente una planilla de donde emane el cálculo de adecuación del monto de C.E.P. y de los aportes previsionales a las escalas referenciales aludidas en el artículo anterior, o al mayor honorario convenido si este se determinase. De las mismas, se retendrá y remitirá una cantidad de ejemplares de acuerdo al procedimiento aplicable hasta la fecha. Dicha planilla será titulada, en caracteres bien visibles, con el nombre de "Cálculo de adecuación a las unidades y escalas referenciales / Ley12.490".

Art. 6º) Se instruye a los Colegios de Distrito, con el alcance de lo dispuesto por los arts. 38, 43, 44 incs. 4), 11) y 17) y 61 de la ley 10.405, para que formulen las pertinentes presentaciones formando expedientes administrativos y acompañando copia de la presente, ante los municipios situados en su jurisdicción que actualmente exijan a los arquitectos adjuntar copia de sus estipulaciones contractuales a los expedientes administrativos. Ello así, a los fines de que, en lo sucesivo, se abstengan de hacerlo y tengan por suficiente intervención del C.A.P.B.A. a los efectos dispuestos por el art. 31 de la ley 12.490 –además de la que obre en planos y otros documentos- a la presentación de la planilla a la que alude el art. 5º de la presente, debidamente visada.

Art. 7º) En la planilla a la que alude el artículo 5º los matriculados deberán establecer el plazo en que razonablemente se prevé que la obra se realizará. Una resolución especial dictada al efecto establecerá los alcances de dicha declaración, así como el procedimiento a seguir si la obra no se realizase total o parcialmente dentro del término originalmente previsto, y lo atinente al pago de C.E.P. y aportes previsionales.

Art. 8º) El Consejo Superior determinará y dará a conocer la adecuación a la actual moneda de los valores expresados en el decreto 6964/65, mediante resoluciones complementarias de la presente, aplicándose para ello los reglamentos pertinentes.

Art. 9º) Cuando el C.A.P.B.A., ya sea a través de su Consejo Superior o de los Colegios de Distrito, deba informar a un poder público o en el supuesto del art. 57 de la ley 5.177, y, en general, cuando de cualquier manera deba expedirse sobre las estipulaciones que hasta la fecha los matriculados hayan registrado ante el Colegio o voluntariamente registren en el futuro, acompañará a su respuesta copia de la presente, a fin de fijar su posición institucional.

Art. 10º) El C.A.P.B.A. se referirá, en todo documento institucional (especialmente en cualquier resolución que se dicte a partir de la fecha) al módulo que usualmente sanciona la Caja previsional en uso de su competencia reglada por el art. 26 inc. b) de la ley 12.490 como unidad referencial (U.R.).

Art. 11º) Los vistos y considerandos de la presente integran la misma con idéntico valor a su parte resolutiva, y constituirán la mejor interpretación de la voluntad del C.A.P.B.A. al momento de dictarla.

Art. 12º) Derogar toda norma que se oponga a la presente.

Art. 13º) Comuníquese a los Colegios Distritales, a las Municipalidades y otros entes públicos, y a la Caja previsional; dese adecuada publicidad en los boletines colegiales y por todo otro medio gráfico o electrónico. Adécuense, además, las páginas web de los Colegios de Distrito y del Consejo Superior en el sentido aquí propiciado. Cumplido, archívese.

Arq. JULIO A. PATRICIO
Secretario

Arq. ADOLFO CANOSA
Presidente

• ANEXO I –RESOLUCIÓN CAPBA 101/09

La Plata 11 de Marzo de 2010.

El Consejo Superior del CAPBA en uso de sus facultades resuelve:

Art. 1: Sanciónase el siguiente Anexo como parte indisoluble de la Resolución CAPBA 101/09, en los siguientes términos:

INSTRUCTIVO PARA LA APLICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN 101/09- ANEXO I

GENERALIDADES:

A partir de la sanción de la Resolución 101/09 se establece que la presentación de las estipulaciones contractuales (aquello que hasta hoy se conocía como “contratos obligatorios”) es opcional para los matriculados.

A todos los efectos precedentes, ha de distinguirse “contrato” de “estipulaciones contractuales”: un contrato es un acuerdo de voluntades, que se prueba por ejemplo con los planos, pliegos, informes, etc., firmados por ambas partes, y los honorarios (aunque no hayan sido pactados por escrito) de la manera en que lo dispone el Código Civil, es decir por aplicación del arancel decreto6964/65. Una estipulación contractual es una cláusula adicional que puede o no existir (por ejemplo, que los honorarios serán pagados en determinada moneda, o en determinadas fechas, o que en caso de controversia la cuestión quedará sometida a la jurisdicción de determinados tribunales). Y, si no existieran, la ley suple la falta de precisiones al respecto. Dicho de otro modo, un contrato existe con prescindencia de que haya o no estipulaciones contractuales accesorias a él, y no es necesariamente un documento con cláusulas y un título que así lo denomina. Aquello que hasta hoy se conocía vulgarmente como “contratos obligatorios” son, en esencia, estipulaciones contractuales, no contratos. Por lo antedicho, la resolución 101/09 versa sobre la no exigibilidad de las estipulaciones contractuales, ya que no hay manera en que se deje de exigir los contratos (toda vez que los planos firmados por comitente y profesional son, en sí mismos, un contrato).

La nueva resolución no desaconseja que los arquitectos realicen estipulaciones contractuales con sus comitentes: todo lo contrario. Lo que sí hace es remover la obligatoriedad de tengan que exhibirlas y registrarlas como condición para visar. Es decir, les permite mantenerlas en su esfera privada, como la ley autoriza a hacer a cualquier habitante de la república.

A los matriculados que opten por realizar estipulaciones contractuales adicionales (ya sea que lo hagan con la finalidad de mantenerlas privadas o la de someterlas a visado y registro colegial, el CAPBA aconseja la indeterminación inicial de los honorarios estableciéndose su cantidad en un porcentaje del costo de obra real (como lo establece el arancel decreto 6964/65) y no en una suma fija de dinero. Es decir, que pacten que percibirán un % del costo real de obra. Ello así, porque si se determinan los honorarios en una suma fija de dinero (por ejemplo, $ 10.000) se quedará obligado a cumplir por ese precio fijo, aunque el costo de obra aumente (y, además, las clásicas cláusulas de ajuste indexación resultarán nulas de nulidad absoluta, porque las prohíbe la ley). Mientras que, actuando como lo prescribe el arancel decreto 6964/65 (es decir, pactando un % del costo real de obra) se beneficiarán de los aumentos que la obra experimente en su costo durante el transcurso del proceso constructivo.

Cualquiera sea la elección que haga el matriculado, el CAPBA aconseja acompañar a los documentos sometidos a visado deun “Pliego de Condiciones” para la tarea realizada. Esto es lo más

importante de todo, “el pliego” es tan contrato como los planos y otros documentos, siempre preséntelo y regístrelo en el visado colegial.

Para dar respuesta a estos fines, al menos aplicables a los casos más comunes, el Consejo Superior tiene incorporados en su página oficial modelos de “Certificaciones de Encomiendas Profesionales” en dos versiones: unas, para quienes decidan someterlas a visado y registro; otras, para quienes decidan lo contrario. En igual sentido se ha incorporado un modelo de “Pliego de Condiciones Generales”, respecto al cual, reiteramos, aconsejamos su uso sea cual fuere la elección del matriculado.

Importante: dejan de existir los conceptos de: 1)“Planilla Anexa”: las que las reemplazan, denominadas “Desarrollo de Visado” son una declaración del profesional ante la Caja y el Colegio, absolutamente ajena al comitente, y que tiene el único fin de servir para determinar CEP y aportes, y ser remitida a la Caja. Y, por sobretodo, jamás lleva la firma del comitente. Es decir, NO integran el contrato; 2. “Unidad Arancelaria”: la Caja no arancela la profesión de arquitecto (la ley no se lo permite). Ella solo fija Valores Referenciales para determinar aportes al sistema previsional.

PROCEDIMIENTO DE VISADO

Los Colegios de Distrito deberán notificar la Resolución 101/09 a los municipios y otros entes, iniciando los pertinentes expedientes y gestionando para que modifiquen sus reglamentaciones si correspondiere, a fin de garantizarle a aquellos matriculados que no deseen exhibir sus estipulaciones contractuales en los expedientes administrativos la vigencia y efectividad de tal derecho. Si en un municipio se continuase exigiendo la exhibición de las estipulaciones contractuales, y un matriculado que deseara ejercer su derecho a no presentarlas y registrarlas en sede colegial se viese no obstante compelido a hacerlo a requerimiento municipal, el CAPBA visará y registrará el documento, pero dejará constancia debidamente foliada en el expediente colegial de la circunstancia consistente en que el matriculado ha manifestado que lo hace contra su voluntad yal sólo efecto de cumplir con una exigencia municipal, y, de ser posible, agregará una copia firmada por el profesional y su comitente, fechada con posterioridad a las estipulaciones de referencia, de tal manifestación.

Cuando un matriculado presente su legajo a visado sin exhibir ni registrar sus Estipulaciones Contractuales (es decir, aquello que se conocía como “contratación obligatoria”, y que a partir de la Res. 101/09 puede o no presentar) el CAPBA visará toda la documentación correspondiente (planos, pliegos, documentación accesoria, planilla de desarrollo de visado, etc.) y procederá conforme a las prácticas habituales.

El correspondiente pago del “impuesto de sellos”, por razones obvias, solo se controlará en los casos en que el matriculado presente a visado sus “estipulaciones contractuales”. Es decir que la “Planilla Desarrollo de Visado” NO REQUIERE SELLADO ALGUNO. Queda claro que los matriculados deberán cumplir con la legislación vigente en la provincia como cualquier otro habitante (y, como ocurre con las demás personas, su control compete a A.R.B.A.). Pero el CAPBA no exigirá la demostración de ese cumplimiento –el pago del impuesto de sellos- si es que no se determina ante él un honorario pactado en una suma determinada de dinero (por ejemplo, $ 10.000). En otras palabras, sólo lo controlará si se le exhiben las estipulaciones contractuales para su visado y registro.

Para los casos en que los Colegios de Distrito sigan usando sus respectivos programas para el cálculo de Aportes y estipulaciones contractuales, y hasta tanto no se generalice el Programa del CS, se recomienda que Incorporen a sus “Planillas Adjuntas”(ex anexas) la siguiente leyenda: *“La presente constituye un documento unilateral del profesional (no es parte de contrato alguno) y su única finalidad es la de posibilitar el control colegial y previsional. Los valores aquí consignados*

ya sean "monto de obra" o "preliquidación de aportes" son tomados en base a los Valores Referenciales dictados por la Caja de Previsión Social, NO CONSTITUYEN VALOR REAL DE OBRA, NI HONORARIOS, SALVO QUE ELPROFESIONAL LO CONSIGNE EXPRESAMENTE".

En igual sentido se sugiere a los Colegios de Distrito incorporen en dichas planillas los "Plazos de Obra estipulados por el profesional".

El CAPBA sólo informará sobre los hasta hoy denominados "contratos obligatorios" (sic) registrados hasta la fecha de sanción de la Res. 101/09, o los que voluntariamente registren los matriculados a partir de la misma, en dos (2)supuestos: a) cuando lo requiera un poder público (por ejemplo, un oficio ordenado por un Juez) o cuando lo requiera un letrado (en este último supuesto, únicamente si se han consignado en el escrito respectivo todas las precisiones que exige el art. 57 de la ley 5.177).

En cualquiera de los dos casos antes citados, el CAPBA acompañará a su respuesta una copia autenticada de la Res 101 /09.

COMISIÓN DE EJERCICIO PROFESIONAL, 4 de Marzo de 2010

• DICTAMEN DE LA ASESORÍA GENERAL DE GOBIERNO (relativo a la Res. CAPBA 101/09)

COLEGIOS PROFESIONALES
ARQUITECTOS E INGENIEROS. CONFLICTO

Expte. 21.200-30.958/11

Dictamen Nº 139.407 -4
SECRETARÍA LETRADA VI

I.-Se inician las presentes actuaciones en virtud de la nota por la cual el Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires pone en conocimiento del señor Ministro la preocupación manifestada por sus matriculados respecto de la Resolución Nº 101/09 dictada por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.

II.-En la mencionada nota se señala que en función del dictado de la citada resolución, el Colegio de Arquitectos no exigiría para el visado colegial la exhibición y registro de las estipulaciones contractuales que pudieran celebrar los matriculados con sus comitentes, por lo cual "...podría configurarse la evasión o elusión de contratos ante el ARBA, como la elusión del pago de aportes previsionales, al denunciarse a los fines del visado, una suma de dinero que podría ser distinta a la realmente pactada con el comitente".
Asimismo, se adjunta a la nota un informe elaborado por el Consejo Superior del nombrado Colegio en que, entre otras consideraciones, manifiesta que el Colegio de Ingenieros no posee legitimación alguna para oponerse a la resolución.

La Dirección de Entidades Profesionales da traslado de la presentación al Colegio de Arquitectos, que contesta planteando incompetencia de la autoridad administrativa para resolver la cuestión, falta de legitimación activa del Colegio de Ingenieros y fundamentando el dictado de la Resolución Nº 101/09, cuya copia acompaña.

La Dirección de Entidades Profesionales emite opinión, señalando que *"...no corresponde la intromisión de un Colegio profesional sobre otro Colegio, más allá del interés que pueda sustentarse"*.

La Resolución Nº 101/09 dictada por el Consejo Superior del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires establece que no será exigible como condición para otorgar el visado Colegial, la exhibición y registro de las estipulaciones contractuales que pudieran realizar los matriculados con sus comitentes, siendo facultativo para los matriculados acompañar al momento del visado, los instrumentos donde consten las mismas (artículos 1º y 2º).

En tal sentido, el Anexo I de la resolución citada hace un distingo entre "contrato" y "estipulación contractual", entendiendo a los "contratos" como acuerdo de voluntades firmado por las partes y a las "estipulaciones contractuales" como una cláusula adicional que puede o no existir.

III.-Al respecto, cabe señalar que los aranceles para la fijación de honorarios profesionales en relación al ejercicio profesional de la arquitectura en la provincia de Buenos Aires se encuentran regulados en el Decreto Nº 6964/65 y sus modificatorios.
Sentado ello y aclarando que este Organismo Asesor no se expide sobre los fundamentos y contenido de la resolución dictada por el Consejo Superior del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, se advierte que la misma se encontraría dentro de las facultades propias asignadas al mencionado Colegio (conforme artículo 26 y concordantes de la Ley Nº 10.405).

Por otra parte, en cuanto a la inquietud planteada por el Colegio de Ingenieros respecto a la posible "...elusión de aportes previsionales..." es dable recordar que la Caja de Previsión Social para Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros y Técnicos de la Provincia de Buenos Aires cuenta con facultades suficientes para "...ejercer las acciones correspondientes para percibir su cobro" (artículo 26 inciso b) último párrafo de la Ley Nº 12.490).

- **Ejercicio profesional en establecimientos de utilidad nacional implantados en la provincia de Buenos Aires.**

RESOLUCIÓN CAPBA 81/11

Grupo 2-b/3-a

LA PLATA, 14 de septiembre de 2011

VISTO la manifiesta necesidad de los matriculados que trabajan en relación de dependencia a fin de mejorar sus relaciones contractuales en términos dinerarios trasladando pagos de CEP y aportes jubilatorios a sus comitentes y/o empleadores;

Que asimismo el funcionamiento del Colegio de Arquitectos conlleva la necesaria disponibilidad de recursos para el cumplimiento de las funciones materialmente administrativas en ejercicio de la competencia reglada por la ley 10.405;

Que la competencia de la que la ley ha reglado al CAPBA es, por principio, irrenunciable; y

CONSIDERANDO que el Legislador ha dotado a los Colegios Profesionales de personería de derecho público y la consecuente posibilidad de imponer contribuciones parafiscales entre otros recursos para proveer a su sostenimiento, sin perjuicio de la cuota anual de matriculación a cargo

de sus matriculados. Todo ello, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 2 inciso 3), 25 y 58 de la ley 10.405, como se ha reconocido al momento del dictado de la Resolución CAPBA 159/08, sus antecedentes y consecuentes;

Que el trabajo de los arquitectos prestado en relación de dependencia no deja de ser ejercicio profesional para cuyo contralor este Colegio es competente, siendo indiferente a los efectos de la presente que el profesional perciba honorarios, salario, o ambas formas de remuneración simultáneamente. Así como ha de resaltarse que la profesión de arquitecto únicamente se ejerce a título personal, y que la competencia del CAPBA se extiende incluso a la actuación de los arquitectos en los establecimientos de utilidad nacional (como por ejemplo universidades, puertos y aeropuertos, parques nacionales, etc.) asentados en jurisdicción de la provincia de Buenos Aires;

Que lo expuesto con relación a los establecimientos de utilidad nacional halla soporte en la grada constitucional federal (artículos 75 inciso 30) y 121 de la Constitución Nacional) y también en la local (artículos 41 y 42 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires);

Que, concordantemente, el artículo 26 inciso 23) de la ley 10.405 –texto según ley 11.728- establece que "Todo Organismo Público Nacional, Provincial, Municipal o Privado exigirá, previa aprobación de toda documentación presentada por Arquitectos, la constancia de haberse realizado la intervención correspondiente por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires";

Que este CAPBA ha reglamentado, mediante su resolución 101/09, que no es exigible que sus matriculados exhiban sus estipulaciones contractuales como condición para visar sus productos intelectuales. Razón por la cual tampoco resulta necesario para el cumplimiento de los fines del ente de la colegiación, si las partes del contrato no lo declarasen voluntariamente, indagar acerca de la naturaleza jurídica del contrato entre el profesional y su comitente o empleador;

Que, en materia de matriculación, fulgura el pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en autos "Cadopi, Carlos Humberto c/ Buenos Aires, Provincia de s/ acción declarativa", donde rechazara la pretensión del ingeniero actor consistente en que el decreto P.E.N. 2293/92 lo facultaba a ejercer su profesión en jurisdicción bonaerense por encontrarse matriculado en otra jurisdicción, es decir, sin hacerlo en el Colegio de Provincia. Por lo cual corresponde enfatizar que es condición inexcusable, para los arquitectos que de cualquier manera ejerzan su profesión en la Provincia de Buenos Aires, encontrarse matriculados en el C.A.P.B.A.;

Que, en materia de ejercicio profesional en relación de dependencia se ha sancionado oportunamente la Res. CAPBA 81/03, sin perjuicio de lo dispuesto –para cualquier forma de ejercicio- por el artículo 26 inciso 3) de la ley 10.405 y el artículo 247 –primer párrafo- del Código Penal;
Que los artículos 26 –incisos 1) a 3), y 23)-, 43, y 44 –incisos 4) y 25)-, todos de la ley 10.405, facultan para el dictado de la presente;

Por ello, este CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en sesión del día de la fecha

RESUELVE

Artículo 1°) Toda tarea considerada ejercicio profesional de la arquitectura por aplicación de lo dispuesto en el artículo 3 de la ley 10.405, y –por reenvío- en las Resoluciones M.E.J.N. 133/87 y M.E.C. y T. 498/06 y en la Res. CAPBA 47/02, que sea realizada por un arquitecto en jurisdicción de la provincia de Buenos Aires, debe ser visada por el Colegio de Arquitectos.

Artículo 2°) A los efectos dispuestos en el artículo anterior, resulta indiferente que el arquitecto se encuentre en relación de dependencia con el Estado en cualquiera de sus niveles (nacional, provincial o municipal) o con el sector privado, o que ejerza su profesión en forma independiente mediante una locación de obra intelectual o de servicios, se encuentre ésta regida por el derecho civil o administrativo. En cualquier supuesto, el criterio que determina la competencia del CAPBA es que el ejercicio profesional se realice sobre bienes o cosas sujetas a la jurisdicción de la provincia de Buenos Aires.

Artículo 3°) El ejercicio profesional realizado en los establecimientos de utilidad nacional implantados en jurisdicción de la provincia de Buenos Aires queda incluido en lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 4º) En todos los supuestos comprendidos en el artículo 1° resulta imprescindible encontrarse matriculado en el CAPBA para ejercer la profesión de arquitecto.

Artículo 5°) En todos los supuestos comprendidos en la presente, los Colegios de Distrito percibirán la tasa C.E.P. aplicando las Resoluciones CAPBA 159/08 y 101/09, entre otras reglamentaciones vigentes, haciéndolo en igualdad de condiciones, ya se trate de tareas profesionales desarrolladas o no en relación de dependencia.

Artículo 6°) Deróganse las Resoluciones CAPBA 163/96; 164/97; 65/00; 44/02; 125/03 y 34/04 y toda otra norma de igual o inferior jerarquía que se oponga a la presente.

Artículo 7°) Los convenios especiales de excepción de CEP que el CAPBA haya firmado a la fecha, se los considerará a su vencimiento como no prorrogados.

Artículo 8º) Comuníquese a los Colegios Distritales, Universidades Nacionales, Municipalidades de la Provincia y todo ente público o privado que tenga su asiento geográfico en la Provincia de Buenos Aires. Publíquese en los boletines y revistas colegiales y en el sitio www.capba.org.ar, y dese amplia difusión. Cumplido ARCHIVESE.

Arq. JORGE LONGO
Secretario

Arq. ADOLFO CANOSA
Presidente

- **DICTAMEN 11/11 DEL ASESOR LEGAL DEL COLEGIO, PREVIO A LA SANCIÓN DE LA RES. CAPBA 81/11**

C.A.P.B.A.Consejo Superior
Sr. Presidente
Arq. Canosa
S / D

Ref.: ejercicio profesional en establecimientos de utilidad nacional implantados en la provincia de Buenos Aires

Vienen las presentes actuaciones a esta asesoría a requerimiento de la Comisión de Ejercicio Profesional del Consejo Superior, por lo cual procedo a emitir criterio. Brevemente, reseñaré que la consulta versa acerca de dos extremos: a) si corresponde a los arquitectos someter al control colegial sus pro-

ductos intelectuales correspondientes a tareas profesionales realizadas en establecimientos de utilidad nacional implantados en la provincia de Buenos Aires, y b) en caso afirmativo, en qué Colegio o Consejo Profesional corresponde a esos profesionales matricularse (esto es, si en el CAPBA o en el CPAU).

La respuesta a la primera cuestión es afirmativa, toda vez que el ejercicio profesional sin matrícula vigente en la jurisdicción correspondiente, si se realiza con conocimiento de tal circunstancia –es decir, si el elemento subjetivo es el dolo- constituye delito (artículo 247 -1er párrafo- del Código Penal). Sentado ello, y para despejar cualquier duda al respecto de si los hechos son cometidos dolosa o culposamente, o la eventual invocación del error de derecho extrapenal, admitido por un sector de la doctrina (es decir, que el sujeto sostenga que no conocía leyes ajenas al derecho criminal –en la especie, que debía encontrarse debidamente matriculado para ejercer en los lugares y edificios en cuestión, y que fue a causa de ello –y no dolosamente- que moldeó su conducta) correspondería intimar previa y fehacientemente a quienes se encuentren en la situación descripta, bajo apercibimiento, en caso de no regularizar su situación dentro del plazo otorgado a tales fines, de radicar la pertinente denuncia penal en su contra.

La segunda cuestión constituye uno de los más espinosos problemas planteados en el campo del Derecho constitucional, y la cuestión dista aún de encontrarse definitivamente saldada. Reseñaré a continuación sus aristas más salientes:
_En primer lugar, transcribiré el texto del ex artículo 67 inciso 30) de la Constitución Nacional, anterior a la reforma de 1994: ***"Corresponde al Congreso: …Ejercer una legislación exclusiva en todo el territorio de la capital de la nación, y sobre los demás lugares adquiridos por compra o cesión en cualquiera de las provincias, para establecer fortalezas, arsenales, almacenes u otros establecimientos de utilidad nacional".***
_De la cláusula constitucional recién transcripta emergen dos (2) elementos centrales: a) el Congreso de la Nación legislaba en forma exclusiva en los casos aludidos, y b) lo hacía sobre lugares donde estaban implantados edificios de utilidad nacional (no sobre los establecimientos y su función: sobre lugares).
_Al abrigo de la competencia otrora asignada al Congreso por el ex artículo 67 inciso 30) de la C.N., se generó una vasta y cambiante jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, que fue desde el extremo de sostener la existencia de una jurisdicción federal excluyente de la provincial (tesis exclusivista) hasta la postura que luego de muchos vaivenes terminaría por imponerse, esto es, la que permitía conciliar las dos jurisdicciones, con prioridad de la federal en lo que le era propio, pero sin suprimir las facultades provinciales (tesis de la concurrencia por la finalidad). Esta tesis, reimplantada por la Corte en 1975 en el caso "Pucci c/ Braniff International" (F. 293 / 287) sería mantenida hasta la reforma constitucional de 1994.
_La tesis de la concurrencia por la finalidad recibió asimismo consagración legislativa mediante la Ley de facto 18.310 del año 1969, mediante la cual se establece la competencia provincial (su jurisdicción, administración y legislación) en tanto no interfiera en las actividades normales que el uso nacional implica.
_En otras palabras, actualmente apoyan la concurrencia de competencias federal y provincial en tales lugares y edificios: a) la doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación; b) la Ley nacional 18.310; y c) lo más importante (que paso a desarrollar): las reformas introducidas a la Constitución Nacional en 1994.
En efecto, la redacción del arriba transcripto texto perteneciente al ex artículo 67 inciso 30) se corresponde hoy con el artículo 75 inciso 30), contenedor de una cláusula que ha mutado de la siguiente manera: *"Corresponde al Congreso: …Ejercer una legislación exclusiva en el territorio de la capital de la Nación y dictar la legislación* ***necesaria para el cumplimiento de los fines específicos*** *de los establecimientos de utilidad nacional en el territorio de la República.* ***Las autoridades provinciales y municipales conservarán los poderes de policía e imposición sobre estos establecimientos, en tanto no interfieran en el cumplimiento de aquellos fines"***.
_Como fácilmente se advierte, los elementos que refulgen en la nueva norma constitucional son

los siguientes: a) el Congreso ya no puede dictar cualquier legislación relativa a los establecimientos de utilidad nacional, sino solo aquella que sea necesaria para el cumplimiento de sus fines específicos. Y, por ende, ya no existe exclusividad en la materia; b) ya no se alude a lugares, sino a establecimientos. Con más precisión, no necesariamente a la envolvente edilicia, sino a los fines específicos de los mismos. ; c) se reconoce expresamente la competencia provincial para ejercer incluso sobre tales establecimientos –y, obviamente, sobre los lugares donde ellos se encuentran implantados- los poderes locales de policía e imposición.

_Es tiempo de acotar que una clásica emanación del poder de policía provincial es aquel que se ejerce sobre las profesiones, como el delegado en el CAPBA respecto de la profesión de arquitecto mediante la sanción de la ley 10.405 (cfme. artículos 41 y 42 de la Constitución Provincial, y artículo 121 de la Constitución Nacional). Y otro tanto podría decirse del poder de policía edilicio, competencia exclusiva e indelegable de los municipios.

_En el mismo sentido que vengo propiciando, se ha dicho que *"La Polémica en torno al alcance de la jurisdicción federal se manifestó a través de dos tesis opuestas: la del reconocimiento de una jurisdicción federal excluyente de la provincial (tesis exclusivista) y la que permitía conciliar las dos jurisdicciones, con prioridad de la federal en lo que le era propio, pero sin suprimir las facultades provinciales (tesis de la concurrencia por la finalidad) la que luego de muchos vaivenes terminaría por imponerse…La reforma de 1994 ha procurado eliminar toda duda y evitar conflictos al limitar el alcance de la competencia federal sólo a los "fines específicos" del establecimiento, sin afectar en todo lo demás las potestades provinciales: el lugar donde se instalan los establecimientos de utilidad nacional (parques nacionales, universidades, puertos y aeropuertos, zonas de exploración y explotación de hidrocarburos, centrales nucleares, etc.) no se federaliza"* (Quiroga Lavié / Cenicacelaya / Benedetti, Derecho Constitucional Argentino, T. II, pag. 981). Estos autores consideran que la ley de facto 18.310, aún vigente, puede funcionar como reglamentación del actual artículo 75 inciso 30) de la C.N.). Esta es, también, la doctrina de la Corte Suprema de la Nación (Prov. de Santa Cruz c/ YPF, F. 314:1976).

_El único factor que parece obstar a lo hasta aquí expuesto estriba en que el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU) podría invocar en su favor las siguientes disposiciones del Decreto Ley 6970/58, que por su importancia se transcriben: "El ejercicio de la agrimensura, la agronomía, la arquitectura y la ingeniería, en jurisdicción nacional o ante autoridades o tribunales nacionales, queda sujeto a las determinaciones de la presente ley, sus disposiciones complementarias y las normas de ética profesional" (artículo 1); "Las autoridades judiciales, las reparticiones públicas nacionales y municipales, y las empresas del Estado, darán y exigirán estricto cumplimiento de la presente ley y sus disposiciones complementarias en cuanto sea de su competencia en la materia. El cumplimiento de esta disposici6n compromete la responsabilidad de los funcionarios intervinientes" (artículo 39).

_Ahora bien, ¿es una Universidad nacional, por ejemplo, "jurisdicción nacional"? Como se infiere de cuanto llevo dicho, en mi opinión no siempre, debiendo distinguirse entre los fines y el continente material de la institución. Dicho de otro modo, el funcionamiento de una Universidad está sujeto a la jurisdicción federal en cuanto al cumplimiento de sus fines (por eso el Legislador ha sancionado la Ley de Educación Superior 24.521, y ha establecido expresamente la jurisdicción federal para, v.gr., recurrir una resolución de sus máximos órganos). Pero no lo está en cuanto edificio, en tanto lugar. De tal suerte, la norma de facto de 1958 ha caído, en mi opinión, en inconstitucionalidad sobreviniente tras la reforma de 1994, por aplicación del principio de supremacía de la Constitución Nacional.

_Otros ángulos de abordaje del problema sub examen apuntan en el mismo sentido interpretativo: primeramente, no ha de soslayarse el contexto histórico (recuérdese que, en realidad, los Consejos Profesionales de la jurisdicción nacional fueron creados en 1944, cuando los llamados "territorios nacionales" eran extensos, toda vez que no existían varias de las actuales provincias, y la Ciudad de Buenos Aires era apenas un municipio) que muestra a las claras el escaso sentido que tiene hoy predicar la vigencia y virtualidad de una legislación que pretenda regular el ejercicio profesional en una jurisdicción nacional que ha devenido en residual. Pero, además, puede agregarse que otras disposiciones de

la Constitución Nacional reformada en 1994 poseen una importancia extraordinaria en la materia, en especial aquella que otorga a la ciudad de Buenos Aires un gobierno autónomo con facultades propias de legislación y jurisdicción (artículo 129), más la Disposición Transitoria Séptima de la Constitución Nacional, que declara aplicable en la ciudad de Buenos Aires el artículo 75 inciso 30). Como consecuencia de lo antedicho, sabido es que la C.A.B.A. ha sancionado su propia Constitución, de donde surge expresamente que su Legislatura es competente para sancionar leyes locales en materia de ejercicio profesional (artículo 80 inciso 2.d.), y también refulge en su texto una disposición transitoria (decimo octava) que reza lo siguiente: *"El control de la matrícula y el ejercicio del poder disciplinario de las profesiones liberales, continuará siendo ejercido por los Colegios y Consejos creados por ley de la Nación hasta que la Ciudad legisle sobre el particular"*. Es decir, la única razón por la cual subsisten los antiguos Consejos Profesionales como el CPAU es que el legislador porteño se encuentra en mora respecto al dictado de la legislación pertinente, creando el Colegio de Arquitectos de la Ciudad de Buenos Aires. Si ello ocurriera, desaparecería toda cuestión de competencia entre Colegios profesionales.
_De cualquier manera, debe reiterarse que la cuestión no está exenta de ser controversial.

En síntesis, en opinión del suscripto:

I) Un arquitecto que desarrolle cualquier tarea profesional por encargo de un establecimiento de utilidad nacional implantado en jurisdicción de la provincia de Buenos Aires debe adecuar su actividad a lo dispuesto por las leyes locales 10.405 y 12.490.
II) El CAPBA se encuentra obligado a requerirlo, ya que la competencia es irrenunciable (artículo 3 del D.L. 7647/70 y artículo 26 inciso 3 de la ley 10.405)
III) La matriculación en el CPAU no suple tales requisitos.
IV) Si, no obstante lo expuesto, el CAPBA dudara acerca del temperamento a adoptar, señalo que la única manera de saldar definitivamente la cuestión será entablando una pretensión meramente declarativa, en los términos descriptos por el artículo 322 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, a fin de que los Tribunales hagan cesar el estado de incertidumbre declarando qué ley debe aplicarse, con fuerza de verdad legal.
Quedando a vuestra disposición para brindar cualquier aclaración, saludo a Ud. con mi más distinguida consideración.

Dr. y Arq. Sergio O. Bertone
Asesor Legal – Consejo Superior

Dictamen 11 /11
Emitido el 24-8-11

- **Estudios de impacto ambiental. Arancelamiento. Carácter interdisciplinario.**

RESOLUCIÓN CAPBA 33/12

Grupo: 3-e/ 2-c

LA PLATA, 9 de mayo de 2012

VISTO las incumbencias profesionales del título de Arquitecto, establecidas en la Resolución M.E.J.N. 133/87 y en la Resolución M.E.C. y T. 498/06 (anexo I) y en otras leyes o disposiciones reglamentarias, así como en las actividades reservadas al título por el anexo V de la Res. 498/06; lo dispuesto por las Resoluciones CAPBA –CS- 47/02 y 101/09; y

CONSIDERANDO que las incumbencias del Arquitecto incluyen, entre otras, y sin perjuicio del carácter interdisciplinario de la materia medio ambiental, las tareas profesionales definidas en la legislación nacional regulatoria de la higiene y seguridad en el trabajo (Ley 19.587 – Decreto 351/79) así como la legislación ambiental y urbanística vigente en la Provincia de Buenos Aires (leyes locales 8912, 11.459 y su reglamentación aprobada por Decreto 1741/96, 11.720, 11.723, Res. OPDS 538, 195, entre otras). Especial, aunque no excluyentemente, con relación a los aspectos inherentes al planeamiento urbano y regional, constructivos, espaciales, funcionales, estructurales y, en fin, proyectuales, de los objetos edilicios involucrados y su implantación concreta), todos ellos elementos sujetos a análisis en los Estudios de Impacto Ambiental, Auditoría Ambiental, Plan de Gestión Ambiental, Radicación Industrial, Protección del Agua y la Atmósfera, Residuos Especiales, Residuos Patogénicos, Defensa del Medio Ambiente y Regulación Urbana de Parques Industriales, así como todas aquellas actividades vinculadas o asociadas a un EIA. Tales son (en listado no taxativo) los aspectos de seguridad e higiene reglamentados por los artículos 42 a 56, 64 a 102, 114 a 137 y 168 a 214 del Decreto P.E.N 351/79 reglamentario de la ley de seguridad e higiene en el trabajo de la Nación 19.587, los aspectos urbanísticos reglamentados por la legislación local (Ley 8912 y Decretos 9404/86 y27/98, y reglamentos provinciales y municipales dictados en su consecuencia), y concordantes de las leyes de la provincia de Buenos Aires 11.459, 11.720 –especialmente, su título V- y 11.723 –especialmente, su anexo II-;

Que resulta necesario determinar lo inherente a la coordinación del equipo multidisciplinario (cuando esta fuera realizada por Arquitectos) en el procedimiento que conlleva a la realización de un EIA;

Que resulta imprescindible, a los efectos vinculados con los aportes previsionales y colegiales, determinar que la presente regulación corresponde exclusivamente a las actividades que desarrolle el arquitecto interviniente en la realización del EIA, tanto en el rol de coordinador del equipo interdisciplinario si correspondiere, como en la parcela concreta de actuación que a él se le hubiese encomendado;

Que dicha legislación vigente establece como condición para el ejercicio de las tareas previstas, estar inscripto en el Registro de Profesionales dependiente del Organismo Provincial de Desarrollo Sustentable de la Provincia de Buenos Aires; y

Que, no obstante ello, el artículo 26 inciso 23 de la Ley 10.405 (garantizando el derecho estatuido por los artículos 41 y 57 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires) exige el visado previo por el Colegio de toda actuación profesional realizada por un Arquitecto en jurisdicción de la provincia de Buenos Aires. Criterio ratificado por el artículo 31 de la ley 12.490;

Que, a todos los efectos precedentes, se entiende necesario encuadrar las tareas realizadas por un Arquitecto, ya sea como integrante del equipo multidisciplinario convocado para realizar una tarea puntual dentro de la integralidad del estudio de E.I.A. como en aquellos supuestos en que, además, ejerciera la coordinación del grupo.

Que los artículos 1, 3, 26 -incisos 1) y 2)-, 38, 43, 44 -incisos 4) y 25)- y 79 2do párrafo, todos de la ley 10.405 y el art. 21 del título I del decreto 6964/65 facultan para el dictado de la presente;

EL CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en sesión de la fecha

RESUELVE

Art. 1) Definir las tareas inherentes a la intervención arquitectónica en el marco de la realización de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) como toda aquella que implique la intervención directa

del Arquitecto, ya sea realizándola como integrante de un equipo multidisciplinario o, además, ejerciendo la coordinación de los profesionales o técnicos de todas y cada una de las disciplinas intervinientes en la realización del EIA.

Art. 2) Establecer que cuando uno o varios arquitectos intervengan junto con especialistas de otras profesiones, integrando un equipo multidisciplinario contratado por un mismo comitente, cada uno percibirá el 100% del honorario que fija el arancel aprobado por Decreto 6964/65 por la tarea que a él se le encomendó (artículos 2 y 4 del Título I del arancel citado).

Art. 3) Establecer que si un Arquitecto subcontrata a profesionales de su misma u otras especialidades, para la realización por encargo de su comitente de un E.I.A., corresponderá al Arquitecto, además del 100% de los honorarios por sus trabajos, el 30% de los que por aplicación de sus respectivas escalas arancelarias corresponda al resto de los profesionales intervinientes, quedando a estos el 70% restante (artículos 2, 4 y 7 del Título I, decreto 6964/65).

Art. 4) Establecer que si (cuando no medie la subcontratación aludida en el artículo anterior) el comitente encargara al Arquitecto, además de los trabajos específicos de su incumbencia, la coordinación de un equipo multidisciplinario convocado para realizar un estudio de E.I.A., el profesional de la Arquitectura percibirá, además de los honorarios propios a la tarea que a él se le encargara, un 20% de suplemento aplicado sobre los mismos (artículos 4 y 21 del Título I del Decreto 6964/65).

Art. 5) Disponer que, cuando el encargo profesional efectuado a un arquitecto comprenda tareas regidas por distintos Títulos o Capítulos del arancel, corresponde sumar los honorarios parciales que de ello resulten, por aplicación de los artículos 10 y 12 del Título I del Decreto 6964/65.

Art. 6) Hasta que se sancione la resolución tipificando las tareas sobre EIA, manténgase la vigencia de la Res. CAPBA 62/01 y 79/09 en donde quedan establecidos porcentuales de tareas y los valores por liquidación de CEP y aportes Jubilatorios.

Art. 7) Notifíquese a todos los Distritos CAPBA, a los Organismos de Control Nacional y Provincial OPDS. Cumplido ARCHIVESE.

Arq. Jorge Longo — Secretario
Arq. Adolfo Canosa — Presidente

- **Dirección técnica de empresa. Representación técnica.**

[*] NOTA: *relacionar con Res. CAPBA 41/15*

RESOLUCIÓN CAPBA 49/14

Grupo: 3-c

LA PLATA, 14 de mayo de 2014.

VISTO
La necesidad de contar con una Resolución que clarifique lo inherente a los roles correspondientes a “Director Técnico de Empresa”, “estudio y preparación de propuestas en licitaciones”,

y “Representación Técnica”, con relación a la obligatoriedad de contratación por parte de todo contratista, en el marco de las obras y suministros públicos y privados;

Y CONSIDERANDO
Que dispone con precisión el artículo 6 de la ley 10.405 que “Toda empresa que se dedique a la ejecución de trabajos, ya sean éstos públicos o privados, atinentes a lo determinado en la presente ley, contará con un representante técnico de profesión Arquitecto que deberá reunir los requisitos exigidos en el artículo 2°, u otros profesionales y/o técnicos habilitados por otras normas legales vigentes para la cumplimentación de la función”. Y que concordantemente disponen las leyes 10.321, 10.411 y 10.416;

Que la ley de obras públicas 6.021 no alude a la “Dirección Técnica de Empresa” sino a la “Representación Técnica”, en sus artículos 17, 24 y ccdtes.

Que, entre las pocas menciones a un Director Técnico de Empresa (por lo demás, infrecuente y/o inexistente en otras jurisdicciones provinciales y en la legislación nacional) puede citarse el decreto reglamentario de la ley 6.021, donde por ejemplo se alude a él mencionándolo indistintamente junto con los Representantes Técnicos). Debiéndose puntualizar que a la fecha de sanción de la ley 6.021 se encontraba vigente la ley 4.048, que en su artículo 6 disponía en el mismo sentido que las cuatro (4) que la derogaron -citadas en el primer considerando-, estableciendo con carácter obligatorio el rol de Representante Técnico. Es decir que nunca un decreto reglamentario pudo válidamente disponer en contra del bloque de legalidad;

Que desde antiguo, el ex Consejo Profesional de la Ingeniería ha decidido (en uso de su competencia reglada por la ley 5.140 y por el art. 21 del título I del decreto 6964/65) que la tarea de representación técnica comienza con el estudio de la documentación respectiva (Res. C.P.I.B.A. 2868/81). Es decir, resulta exigible desde la primera presentación de un contratista en el marco licitatorio, con prescindencia de que el mismo sea o no adjudicado. Y aún para aquel empresario que únicamente retirarse los pliegos y planos y, luego de estudiarlos, decidiese no ofertar.

Que en orden a lo expuesto, la figura de “Director Técnico de Empresa” provee a los fines registrales establecidos en reglamento del artículo 15 de la ley 6.021, de donde se colige que el rol únicamente provee lo necesario para otorgarle capacidad técnica y, a lo sumo, puede admitirse que una empresa, con su solo concurso, adquiera los pliegos de licitación.

Que el CAPBA ha decidido, mediante Resolución 17/10, que la labor identificada como “estudio y preparación de propuestas en licitaciones” integra la Representación Técnica.
Que por lo expuesto, y con prescindencia de que medie o no relación de dependencia, cabe calificar a la Dirección Técnica de Empresa como una tarea profesional a veces distinta (si el Director se limita a prestar su concurso al solo efecto de la inscripción registral a que alude la ley 6.021), y, a veces en parte superpuesta con la del Representante Técnico, ya que no se advierte incompatibilidad alguna para que un mismo profesional figure en el registro creado por el reglamento de la ley 6.021, e intervenga en representación del contratista en el proceso de selección generado en el marco de una licitación determinada.

Que la disposición contenida en el artículo 16 de la Ley 6.021 debe entenderse implícitamente derogada por las leyes posteriores y especiales citadas en el primer considerando. Es decir, que siempre (aún cuando se trate de un contratista oferente en el marco de una licitación relativa a un contrato de suministro) se debe contar con un representante técnico conforme al artículo 6 de la Ley 10.405 para realizar ofertas. Y, desde ya, para realizar el plan de trabajos, y conducir el proceso constructivo.
Que la Representación Técnica resulta obligatoria tanto en el régimen de las obras públicas

provinciales y municipales regidas por la Ley 6.021, la Ordenanza General 165/73 y la Ley Orgánica Municipal, como en las nacionales regidas por la Ley 13.064 y el Decreto 1023/01 (estas, siempre que se realicen en un establecimiento de utilidad nacional implantado en jurisdicción de la provincia de Buenos Aires, cfme. artículos 75 inciso 30) y 121 de la Constitución Nacional, y Res. CAPBA 81/11). Y, por supuesto, en las regidas por el derecho civil.

Que el Decreto 6964/65 (ratificado por la Ley 10.405 -art. 79 -2do párrafo- y por los Decretos 4691/89 y 1726/09) establece que también deben contar con la debida Representación Técnica las empresas proveedoras de equipos, máquinas y materiales de construcción o para la industria, tanto en obras públicas como privadas (cfme. arts. 1 y 2 del título V del arancel ratificado). Lo cual incluye, obviamente, a los contratos administrativos de suministro.

Que, conforme a lo expuesto, la obligación legalmente impuesta rige tanto en representación de contratistas totales como parciales, tanto para la realización de trabajos realizados en el sitio de obra como en fábrica, tanto en contratos de locación de obra como en contratos de suministro, y tanto para obras públicas como privadas. Dicho de otro modo, no existe ningún supuesto de realización de obra, o suministro de productos, que requieran para su realización la supervisión por profesionales de la Arquitectura (implícita o explícitamente incluidos en la Res. M.E.C. y T. 498/06 y la Res. CAPBA 47/02, entre otras normas) que no deba contar obligatoriamente con un representante técnico.

Que a lo precedente debe adunarse que la ley 12.490 dispone en sus artículos 2, 31 y 32 que siempre que un arquitecto, ingeniero, maestro mayor de obra, agrimensor, etc., suscriban cualquier documento que importe ejercicio de dichas profesiones, dicho soporte material deberá llevar, como condición para darle curso, el visado colegial (debiendo ser rechazado in límine en caso contrario). Y estatuye la responsabilidad solidaria por la evasión o elusión de todo funcionario o empleado que así no lo hiciese.

Lo dispuesto por el artículo 247 –primer párrafo- del Código Penal, especialmente con relación a lo reglado en el Anexo V de la Res. M.E.C. y T. 498/06, en su similar 254/03, y en el artículo 43 de la Ley 24.521;

Que más allá de que todas las leyes precitadas revisten carácter de orden público y ciertamente son de cumplimiento obligatorio por imperio de lo dispuesto por el artículo 1 del Código Civil de la Nación, puede agregarse que mediante Decreto 770/08 el Poder Ejecutivo provincial ha aprobado convenios que establecen la inclusión obligatoria en los pliegos de licitación de obras públicas la obligatoriedad de cumplimiento de la Ley 12.490. Y otro tanto ha hecho a través de la sanción del Decreto 1726/09. En ambos supuestos –en cuanto aquí interesa- aludiendo a los Representantes Técnicos;

Que con prescindencia del nombre que se asigne al rol, e incluso de la naturaliza del vínculo que el profesional tenga con la contratista, este CAPBA interpreta que si el profesional a cargo del rol de Director Técnico de Empresa, además de prestar su concurso a los fines registrales, desempeña las tareas que la ley pone a cargo del Representante Técnico, debe percibir la sumatoria de sus emolumentos por ambos desempeños. Pero, como fuere, ya quede la Representación Técnica a cargo de aquel, o se bifurque en un profesional distinto, en ningún caso exime del visado colegial (cfme. Resoluciones CAPBA 24/91, 159/08, 81/11, y en los artículos 3 y 26 inciso 23) de la ley 10.405);

Lo dispuesto en las Resoluciones CAPBA 101/09, 17/10, y 67/10.

Que la retribución del ejercicio de la Arquitectura en relación de dependencia no es, como regla -salvo que así lo pacten entre las partes de la relación laboral, o se exceda el objeto de tal vín-

culo- retribuida mediante honorarios (cfme. artículos 5 y 6 del Título I, y artículos I y II del Título V, todos del Decreto 6964/65, en la interpretación dada en la obra "Arancel profesional para la profesión de arquitecto. Doctrina oficial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Decreto 6964/65 y normas complementarias, comentado y concordado. Autor: Dr. y Arq. Sergio O. Bertone", declarada como interpretación auténtica del ente de la colegiación. Pero ello resulta indiferente con relación al visado previo –que siempre se requiere-, al pago de la contribución parafiscal denominada "CEP" –ídem-, y, según fuere, a los aportes previsionales.

Que, siendo cierto que una provincia no puede regular aspectos de las relaciones laborales regidas por el derecho público o por el privado, también lo es que quienes sí pueden hacerlo son los Jueces competentes, por ejemplo en los supuestos de los artículos 1 inciso e) y 56 de la ley de contrato de trabajo 20.744. Por lo cual el ente que custodia el ejercicio de la profesión y resulta competente para proyectar un nuevo arancel y gestionar su aprobación por los poderes públicos, interpretar el arancel vigente, y asesorar al Estado sin limitaciones de ninguna especie –incluso gozando de una garantía de rango constitucional respecto de tal desenvolvimiento-, puede válidamente recomendar a los Jueces la adopción de determinados criterios para remunerar la Arquitectura ejercida en relación de dependencia (cfme. artículo 26 –incisos 7), 8), 12), 20) y 21)- de la ley 10.405; artículo 21 del Título I del decreto 6964/65, y artículo 41 de la Constitución provincial). Lo cual se entiende de manifiesta utilidad, toda vez que se registran, en el desempeño de los roles precitados, frecuentes fraudes laborales –artículo 14 ley 20.744-; lesiones objetivo subjetivas –artículo 954 del Código Civil-, y, raramente, los profesionales cuentan con documentación que les permita acreditar lo pactado y la verdadera extensión del objeto de los contratos celebrados.

Por ello el CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en sesión del día de la fecha,

RESUELVE

Art. 1°) La Representación Técnica de los oferentes es obligatoria en el marco de toda licitación pública nacional, provincial o municipal, trátese de obras o suministros, siempre que sean relativos a cosas muebles o inmuebles ubicadas o licitadas en jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires, incluyendo los establecimientos de utilidad nacional implantados en la misma. Todo ello, como requisito para el retiro de los pliegos o acto equivalente. La sola infracción a lo precedente causa la responsabilidad personal –sin perjuicio de la refleja- legislada en los artículos 1109, 1112 y 1113 del Código Civil, el artículo 32 de la ley 12.490, y el artículo 194 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires.

Art. 2°) La Representación Técnica de los contratistas es exigida, también desde un primer momento, en toda obra privada ejecutada en la jurisdicción mencionada.
Art. 3°) Cuando una ley o reglamento aludan a la "Dirección Técnica de Empresa", se entenderá que ella suple la exigencia de la Representación Técnica exclusivamente en cuanto a los aspectos registrales. No obstante, si el profesional a cargo del rol de "Director Técnico de Empresa", además, estudiara la licitación, concurriera a presentar la oferta y/o realizara el plan de trabajos y/o condujera las obras encomendadas a su representada, será considerado como Representante Técnico, es decir, a cargo del desempeño de un rol de complejidad y responsabilidad muy superior. Sin perjuicio de ello, la Representación Técnica también puede ser contratada para obras determinadas o indeterminadas, y, por ende, como locación regida por el derecho civil o en relación de dependencia.

Art. 4°) En cualquiera de los supuestos descriptos por los artículos 1 a 3, se requiere el visado previo de este C.A.P.B.A., tanto cuando el profesional fuese contratado en carácter de "Director

Técnico de Empresa", como si lo fuere en el de "Representante Técnico"; tanto cuando el profesional estuviera en relación de dependencia como en caso contrario. Aplicándose lo dispuesto en las Res. CAPBA 17/10, 24/91 y 81/11, cuando corresponda. Es decir, queda vedada la recepción de una oferta en cualquier licitación pública sin la firma de un profesional a cargo de la tarea de Representación Técnica, y sin la pertinente intervención colegial plasmada en el acto de visado previo. Ello con total prescindencia de que el profesional haya registrado ante el Colegio su vínculo como "Director Técnico de Empresa", o de que se trate de profesionales distintos.

Art. 5°) En cumplimiento de la Res. CAPBA 159/08, el monto de la contribución parafiscal CEP será, en todos los casos, determinado con respecto al costo referencial de la obra o suministro en cuestión (o el mayor que surgiera de los pactos celebrados inter partes), con total prescindencia de cuál sea la naturaleza jurídica del vínculo profesional – comitente. Es decir, será el costo presunto –obtenido a través de la aplicación de tablas referenciales- el que se utilice como base para determinar el monto de CEP a abonar, con prescindencia de los honorarios o salarios que correspondan al profesional. Con más precisión, el CAPBA no distinguirá, al momento de la percepción de CEP, entre profesionales en relación de dependencia y aquellos que no lo están, ni entre obras públicas o privadas, para la percepción de los recursos con los que el Legislador dotó al ente para funcionar (artículo 58, ley 10.405). Debiendo abonarse CEP en todos los supuestos.

Art. 6°) En supuestos de relación de dependencia, cuando se le requiera judicialmente al Colegio estimar el salario correspondiente a la Dirección Técnica de Empresa y/o a la Representación Técnica, se utilizarán los criterios de valores horarios dentro o fuera de la localidad, operaciones discutidas, informes, consultas, y demás parámetros contenidos en los Títulos I, II y V del Decreto 6964/65, conforme a la doctrina oficial del ente plasmada en la obra aludida en los considerandos de la presente, que la integran en su parte resolutiva.

Art. 7°) Comuníquese a los Distritos y ARCHIVESE.

Arq. SANTIAGO PEREZ
Secretario

Arq. ADOLFO CANOSA
Presidente

- **Únicamente la opinión del Consejo Superior constituye la doctrina oficial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires (competencia vedada a los Colegios de Distrito)**

RESOLUCIÓN CAPBA 27/14

Grupo 1-c

LA PLATA, 12 de marzo de 2014.

VISTO la necesidad de unificar el criterio emergente de la ley 10.405, los reglamentos del Consejo Superior del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires dictados en su consecuencia, y de las decisiones judiciales recaídas sobre la materia; y

CONSIDERANDO que el CAPBA debe unificar criterios en cuanto a lo descripto como doctrina colegial en materia de arancel y ejercicio profesional, publicada en todos los medios con que cuenta la institución, siendo que la ley 10.405 ha creado una única persona jurídica de derecho

público no estatal bajo la conducción de su Consejo Superior. Órgano en el cual se encuentran, además, igualitariamente representados todos sus Colegio de Distrito (cfme. artículos 25, 38, 44 -incisos 4 y 25- y ccdtes. de la ley 10.405, y Reglamento de Funcionamiento del Consejo Superior, aprobado por la Asamblea)

Que contrariar la doctrina emanada del Consejo Superior sobre cuestiones inherentes al ejercicio profesional se encuentra legalmente vedado a los Colegios de Distrito (conf. artículos 14 inciso 9), 62 – incisos 1 y 7- y ccdtes. de la ley 10.405). Además, lo antedicho crea confusión entre la matrícula y los terceros. Habiéndose llegado a detectar casos en que se toman como vigentes normas derogadas en 1982, tal el caso de la Resolución CPIBA 2326/77, que lo fuera por su similar 3033/82, la cual no obstante sigue invocándose en los decisorios judiciales y en artículos de opinión y libros publicados con posterioridad. Siendo que, además, sus disposiciones contrarían lo dispuesto por la Res. CAPBA 67/10.

Que tienen dicho los Tribunales de Justicia acerca de los Colegios de Distrito del CAPBA lo siguiente: *"A la luz de las normas citadas, no cabe más que concluir que los Colegios de Distrito constituyen tan solo dependencias funcionales y territoriales, insertas en la estructura creada por la ley10.405 –mediante la cual se ha organizado una única persona jurídica-, que desarrollan su actividad en distintas jurisdicciones ejerciendo facultades delegadas por el órgano central"* (Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo de Mar del Plata, en autos "Reyna Luis y otra c/ Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As. Distrito IX s/ Impugnación especial de resolución de colegios profesionales", causa 1443, sentencia del 15/3/11).

Que –va de suyo- el ente de la colegiación no puede tener opiniones institucionales divergentes frente a la comunidad sobre los roles que se ejercen en ejercicio de la profesión de Arquitecto, sino una única, lograda después de las discusiones necesarias en los órganos pertinentes, y adoptada con las mayorías necesarias. Lo contrario importaría la inobservancia de lo dispuesto por sus iguales.

Que la Constitución Argentina garantiza el derecho a la libre expresión a los habitantes. No a los órganos jerárquicamente subordinados. Los que, no obstante, pueden expresarse mediante los votos en los órganos colegiados, aceptando las decisiones mayoritarias de sus iguales, si estas les fueran adversas;

Que toda norma que emane del plenario del Consejo Superior o Asamblea debe ser publicada para su conocimiento y cumplimiento obligatorio por parte de los matriculados según ley 10.405 Por ello, este CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE-BUENOS AIRES, en sesión de la fecha

RESUELVE

Art. 1º) Todos los Distritos del CAPBA, a través de los medios gráficos, escritos, radiales o televisivos con que cuenten o pudieran contar, remitirán al Consejo Superior, citándolo y referenciándolo como fuente sobre toda temática legal, normativa y jurisprudencial del CAPBA con que cuente a su alcance para cumplimiento según ley 10.405 por parte de todos los matriculados. Especialmente en sus páginas web y boletines. Absteniéndose, en todos los casos, de contrariar lo dispuesto por el Consejo Superior.

Art. 2º) Todos los Distritos del CAPBA a través de los medios digitales, redes sociales u otros medios con que cuentan o pudieran contar públicamente, generarán un vínculo (link) dentro de dicho medio digital que redireccionará toda la información que se requiera en torno a la temática legal, normativa y jurisprudencial del CAPBA a los medios digitales y redes sociales públicas

del Consejo Superior, que tenga o pueda tener bajo el dominio que corresponda o dominio NIC capba.org.ar o capbacs.org.ar como dominios reconocidos en la Institución.

Art. 3º) Comuníquese a los Distritos del CAPBA, Secretaria de Medios y ARCHÍVESE.

Arq. SANTIAGO PÉREZ
Secretario

Arq. ADOLFO CANOSA
Presidente

- **Interpretación del art. 1053 inc. a) del C.C. y Com. / obligatoriedad de la Dirección de Obra / informes técnicos**

[*] NOTA: *relacionar con Res. CAPBA 41/15 (en especial, el Anexo I inc. B), y con el art. 2 de la Res. CAPBA 24/17.*

RESOLUCIÓN CAPBA 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

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 fuer-

za 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 lXXX 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 resolutiva, 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. María BOTTA
Secretaria

Arq. Adela MARTINEZ
Presidenta

- **Proyecto, dirección y representación técnica en obras de demolición**

RESOLUCIÓN CAPBA 95/15

Grupo 3-f

LA PLATA, 18 de noviembre de 2015.

VISTO
La inequidad que resulta de la actual liquidación de la tarea de Representación Técnica en obras de demolición; lo dispuesto en las Resoluciones C.A.P.B.A. 139/08, 101/09, 14/14, 28/14 y 41/15, así como en el artículo 21 del Título I del Decreto de la Provincia de Buenos Aires 6964/65, en los arts. 3, 6, 16 inc. 4), y 79 -2do párrafo-, todos de la Ley 10.405, en el Decreto 4691/89 -3er considerando-, y en el art. 26 inciso m) –primer párrafo- de la Ley 12.490, texto s/Ley 12.949; y

Y CONSIDERANDO
Que, en opinión de este Colegio, resulta necesario regular la deontología y, asimismo; lo inherente a los honorarios aplicables a los roles a desempeñar en el proceso constructivo que tiene por finalidad demoler un objeto edilicio;

Que este Colegio no comparte lo dispuesto por el actualmente inexistente Consejo Profesional de la Ingeniería, plasmado en su Resolución 2941/81 y cddtes. Especialmente, el CAPBA entiende que en las obras de demolición existen tareas de Proyecto, Dirección de Obra, y Representación Técnica, con los alcances dispuestos por Resolución CAPBA 41/15

Que, no obstante ello, corresponde ponderar, conforme a lo dispuesto con la Res. CAPBA 101/09, que las normas sobre honorarios (que emanan únicamente del Decreto 6964/65, sus modificatorios y complementarios, y normas sancionadas en su consecuencia (cfme. art. 79 de la ley 10.405, en su juego armónico con lo dispuesto en el artículo 26 inciso m) de la Ley 12.490 –texto s/ Ley 12.949- y los Decretos 4691/86, 1726/09) son cuestión absolutamente distinta a los valores referenciales (U.R.) que sanciona la Caja al sólo y exclusivo fin de percibir aportes previsionales, por imperio del art. 26 inc. b) de la Ley 12.490 -2do párrafo;

Que el art. 6 de la Ley 10.405, en concordancia con sus similares de las Leyes 10.411 y 10.416, obliga a todo empresario (sea este total o parcial, e incluso el propio dueño, en obras ejecutadas por el sistema de administración) a contar con un Representante Técnico. Y una demolición de obra no constituye excepción;

Que el art. 21 del título I del decreto 6964/65, y los arts. 26 –incs. 2), 7), 8), 21) y 22)-, 43, 44 –incisos 4) y 25-, 79 -2do párrafo- y cddtes. de la ley 10.405, y el artículo 26 inciso m) –primer párrafo- de la Ley 12.490, facultan para el dictado de la presente.

Por ello el CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES en sesión del día de la fecha

RESUELVE

Art. 1) Toda obra de demolición deben contar con un proyectista, un director de obra, y un representante técnico conforme lo dispuesto por resolución CAPBA 41/15.

Art. 2) Toda obra de demolición devenga, como mínimo, honorarios conforme el Decreto 6964/65): Categoría 8ª) Obras de Arquitectura Titulo VIII Cap. III- Tabla XVII, para las tareas de Proyecto y Dirección; y conforme al Título V Art. 1º, para la Tarea de Representación Técnica. Los que serán calculados sobre el monto de reposición del objeto edilicio a demoler, afectado por los coeficientes establecidos en la presente ponderando la complejidad de las tarea/s profesional/es a realizar, la que resulta inversamente proporcional al estado del edificio y a la dificultad de la técnica y/o sistema constructivo del mismo. En este sentido, el profesional determinará el coeficiente que corresponda: 0,3 para edificaciones que impliquen baja complejidad de demolición, 0,45 para edificaciones que impliquen complejidad media de demolición, 0,60 para edificaciones con alto grado de complejidad de demolición.

Art. 3) Dispónese que la Res. CPIBA 2941/81 resulta inaplicable para calcular los honorarios de los arquitectos en los procesos constructivos de las obras de demolición, quedando los mismos regidos por lo dispuesto en la presente.

Art. 4) No obstante, hasta que la asamblea de la Caja sancione una nueva norma para calcular

valores referenciales, la Resolución CPIBA 2941/81 seguirá siendo aplicable como escala referencial para realizar aportes al sistema previsional, para las tareas de Proyecto, Dirección (en cualquiera de sus modalidades) y/o Representación Técnica, en un plano de igualdad con los matriculados de los demás entes de la Colegiación que lo integran (arts. 2 y 26 inciso b) -2do párrafo- de la Ley 12.490, y art. 16 de la Constitución Nacional). A tal efecto, invitase a la Asamblea de la Caja adherir a la presente, en especial a sus artículos 1 y 2.

Art. 5) Comuníquese a los Distritos, publíquese en el Boletín Oficial, notifíquese al Consejo Ejecutivo de la Caja a sus efectos. Cumplido ARCHIVESE

Arq. Santiago PEREZ
Secretario

Arq. Adolfo CANOSA
Presidente

El art. 1274 inciso b) del C.C. y Com., no se aplica a los Directores Ejecutivos, ni a ninguna otra modalidad de ejercicio del rol, incluso cuando el profesional, además, administre la obra.

[*] NOTA: *relacionar con Res. CAPBA 41/15*

RESOLUCIÓN CAPBA 94/16

Grupo 3-c

LA PLATA, 12 de octubre de 2016

VISTO
Lo dispuesto por el artículo 1274 inciso b) del Código Civil y Comercial, por cuyo conducto se extiende la responsabilidad del constructor *"a toda persona que, aunque actuando en calidad de mandatario del dueño de la obra, cumple una misión semejante a la de un contratista"*
Las consultas que este CAPBA ha recibido en tal sentido, acerca de qué interpretación cabe realizar de ese dispositivo; y

Y CONSIDERANDO
Que, en ejercicio del rol de director de obra en cualquiera de sus modalidades (simple, por contratos separados, o dirección ejecutiva) es posible que, como contrato accesorio, se celebre entre el comitente y el profesional a cargo del rol, un contrato de mandato. Para lo cual habrá que estar a las circunstancias de cada caso en particular, ya que el mandato no es inherente al rol;

Que, no obstante, aun cuando se celebrara tal contrato accesorio, el art. 1274 inciso b) del C.C. y Com. no podría ser aplicado al director de obra (ni siquiera al director ejecutivo, que actúa en una obra ejecutada por administración del comitente / empresario constructor de su propia obra, como se ha dispuesto en la Res. CAPBA 41/15) porque los actos del mandatario que actúan dentro de los poderes otorgados, se imputan al mandante, no a aquel (arts. 358 y 1328 -incisos b) y c)- del Código Civil y Comercial);

Que tampoco un director de obra, en ninguna de sus modalidades (tampoco en aquella denominada ejecutiva, como lo ha expresado este CAPBA consecutivamente en sus Resoluciones 67/10 y 41/15) cumple jamás ***"…una misión semejante a la de un contratista"*** ni siquiera intelectual, porque el contrato de dirección de obra es claramente un contrato de servicios, por las siguientes razones: a) no es posible en su desempeño prometer un resultado (más allá de que, fáctica y lógicamente, deviene

imposible prometer el resultado de la actividad de un tercero como el constructor, a cuya empresa se es ajeno, y del cual se debe tener total y absoluta independencia) ello se encuentra éticamente vedado por el anexo II) apartado A) inciso 11) de la Res. CAPBA 41/15. Lo cual todo matriculado se encuentra legalmente obligado a cumplir, por imperio de lo dispuesto en los arts. 14 inciso 9) y 16 de la Ley 10.405 – todo lo cual hace a los "servicios especialmente regulados" a los que alude el art. 1252, párrafo final, del C.C. y Com.-; b) el Director de Obra tampoco realiza un producto reproducible o susceptible de entrega: quien lo realiza es el constructor, y aquel solo lo inspecciona en representación del comitente. No entregando, manifiestamente, nada, sino, por el contrario, asesorando a quien lo contrata en el acto jurídico de recepción, y c) en consecuencia, el director de obra nunca puede confundirse con el constructor, ni asemejarse en modo alguno a este, porque el primero ejerce la profesión de Arquitecto, a cambio de honorarios de naturaleza alimentaria (arts. 1768, 1269, y 774 inciso a), C.C. y Com., y Resolución CAPBA 41/15) mientras el segundo no: comercia con la construcción, por un precio, y su actividad es ajena a la competencia de este CAPBA (arts. 1757, 774 inciso c) y ccdtes., C.C. y Com., y Res. CAPBA 67/15);

Que, a mayor abundamiento, el director de obra (en cualquiera de sus modalidades, incluso la dirección ejecutiva) se encuentra incluido en el inciso c) del art. 1274 del C.C. y Com., de donde surge además que ello es así únicamente "según la causa del daño", lo cual conduce inexorablemente a un supuesto de responsabilidad subjetiva (arts. 727 2do párrafo, 1720, 1721 y 1722 –interpretado en sentido contrario- del C.C. y Com.-. De donde no es posible pensar que el Legislador actúa irracionalmente, diciendo lo mismo en dos incisos consecutivos de un mismo artículo, y, además, contradiciéndose;

Que, así planteada la cuestión, el CAPBA hace suya la opinión vertida en la publicación *"El nuevo Código, los procesos constructivos, y la responsabilidad civil de empresarios, comitentes y profesionales liberales: un modelo para armar, y para desarmar"*, Arquitecto y Abogado Bertone, S., ed. La Ley, Doctrina Judicial, año XXXI, Nº 03, 21/1/15, pags. 1 a20, apartado VI, en el sentido de que la norma en cuestión - en el sentido ínsito en que la fuente mediata de la norma es el artículo 1792-1 del Código Civil de Francia, texto s/Ley 78-12 de ese Estado, y que la disposición del art. 1274 inciso b) del C.C. y Com. argentino alude al contrato de promoción inmobiliaria, innominado entre nosotros, que en el Code se ha definido en los siguientes terminos: *"El contrato de promoción inmobiliaria es un mandato* ***de interés común*** *por el que una persona llamada "promotor inmobiliario" se obliga ante el propietario de una obra a proceder,* ***por un precio convenido y mediante contratos de arrendamiento de obras, a realizar un programa de construcción*** *de uno o varios edificios y a proceder por sí mismo o hacer que se proceda, por medio de una remuneración convenida, a la totalidad o parte de las operaciones jurídicas, administrativas y financieras que concurran al mismo objeto.* ***Este promotor es garante de la ejecución*** *de las obligaciones puestas a cargo de las personas con las que ha tratado en nombre del propietario de la obra. Es principalmente responsable de las obligaciones derivadas de los artículos 1792, 1792-1, 1792-2 y 1792-3 del presente código.* ***Si el promotor se comprometiere a ejecutar por sí mismo parte de las operaciones del programa, adquirirá, en cuanto a estas operaciones, las obligaciones de un contratista****"* (artículo 1831-1 del Código Civil Francés)

Que, concordantemente, los artículos a los cuales reenvía la norma francesa establecen la responsabilidad decenal por ruina u obra impropia para su destino, entre otras. Ese era, y es, su sentido: responsabilizar a un sujeto que actúa como un empresario constructor, y que celebra un contrato de mandato, pero en interés no solo del mandante, sino también del mandatario, lo cual también explica por qué este contrato (innominado en nuestro ordenamiento) encaja perfectamente en lo dispuesto por el art. 1274 inciso b) del Código Civil y Comercial Argentino;

Que, por lo expuesto, el CAPBA emite su opinión institucional, en el sentido de que el art. 1274 inciso b) podría resultar aplicable a los empresarios desarrolladores inmobiliarios, y tal vez a los fiduciarios, pero nunca a los directores de obra;

Que es competencia de este CAPBA ***"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 los arts. 1, 3, 15, 26 incisos 7) y 21) y 79 2do párrafo 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

Por ello, este CONSEJO SUPERIOR del COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en uso de su competencia reglada, y en sesión del día de la fecha

RESUELVE

Art. 1) Es opinión de este Colegio que el artículo 1274 inciso b) del C.C. y Com. no se aplica a los directores de obra. Especialmente, no se aplica a los directores ejecutivos que actúan en las obras realizadas por administración del comitente –empresario constructor de su propia obra, conforme lo dispone la Res. CAPBA 41/15. Por las razones expuestas en los considerandos de la presente, el ente de la colegiación emite criterio entendiendo que aquel dispositivo aplica a los promotores inmobiliarios, en el sentido en que a ese contrato, entre nosotros innominado, lo define el artículo 1831-1 del Código Civil de Francia. Y, posiblemente en nuestro ordenamiento –tal vez analógicamente- a los empresarios desarrolladores inmobiliarios, y a los fiduciarios de los fideicomisos inmobiliarios.

Art. 2) 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 resolutiva, constituyen la doctrina oficial del CAPBA;

Art. 3) Publíquese en el Boletín Oficial y en las páginas web del Consejo Superior y de los Colegios de Distrito. Cumplido, archívese.

Arq. Santiago PÉREZ	Arq. Adolfo CANOSA
Secretario	Presidente

- **El ejercicio de profesión liberal se encuentra excluido de la relación jurídica laboral entre el constructor y sus obreros.**

[*] NOTA: *relacionar con Res. CAPBA 79/18*

RESOLUCIÓN CAPBA 75 /16

Grupo 3-c

LA PLATA, 14 de septiembre de 2016

VISTO
Lo dispuesto sucesiva e históricamente en las Resoluciones C.A.P.B.A. 46/87, 41/15, 67/15 y 95/15,
Las continuas quejas manifestadas por los arquitectos que ejercen profesión como Directores de Obra

en cualquiera de sus modalidades (es decir, no actuando como Constructores) ante las penalizaciones y persecuciones de las que son objeto tanto por la policía del trabajo, como por los organismo fiscales;

Las actuaciones oportunamente iniciadas ante el Ministerio de Trabajo de la Provincia de Buenos Aires por el Colegio de Distrito VI, identificadas como expediente 21550-17767-14-00, que aún no se encuentran concluidas;

Y CONSIDERANDO
Que en las actuaciones administrativas precitadas, ha recaído el dictamen jurídico n° 191/15, emanado de la Dirección de Dictámenes y Juicios Laborales del Ministerio de Trabajo de la Provincia de Buenos Aires, donde –si bien el CAPBA ha manifestado reservas al mismo- se ha reconocido que los Directores de Obra no revisten carácter de empleadores de la industria de la construcción, y, por ende, no resultan sujetos de la relación laboral;

Que en el mismo sentido se han expedido distintas salas de la Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo, interpretando la categórica exclusión contenida en el art. 2 inciso b) de la Ley 22.250 (cfme. C.N.A.T. Sala VIII Expte. n° 33.621/96 sent. 26978 19/10/98 "Figueredo, Andrés y otros c/ Novaro, Carlos y otros s/ ley 22.250" (M.- B.-); C.N.A.T. Sala I Expte n° 18583/00 sent. 81653 30/4/04 "González, Héctor c/ Cemkal soc.de hecho y otro s/ ley 22.250" (Pirr.- V.-); Sala VIII, abril 14-998, Bravo Alejandro D c/Corio Daniel y otro, DT, 1998-B, página 2084);

Que los autores han distinguido nítidamente el ejercicio profesional de la Arquitectura, de la actividad netamente comercial consistente en desempeñarse como empresario Constructor (conf. Bertone, S. *"El nuevo Código, los procesos constructivos, y la responsabilidad civil de empresarios, comitentes y profesionales liberales: un modelo para armar, y para desarmar"*, ed. La Ley, Doctrina Judicial, año XXXI, Nº 03, 21/1/15, pags. 1 a 20 – Ver especialmente acápite I, *"I) El artículo 1251 del nuevo C.C. y Com., y más de una docena de razones para no igualar lo inigualable"-);*

Que este CAPBA tiene dicho desde antiguo que la actividad empresarial a cargo de los Constructores de Obra, cuando fuere desempeñada por arquitectos, no importa ejercicio profesional de la Arquitectura (cfme. Resoluciones 46/87, 67/10 y 41/15, entre otras);

Que, por lógica consecuencia, lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 22.250 únicamente es aplicable a los Constructores (sean estos arquitectos o no, sean personas físicas o jurídicas, e incluso el dueño de la obra – Constructor, en las obras ejecutadas por administración), pero no a Directores de Obra ni a Representantes Técnicos;

Que es competencia de este Colegio, constitucionalmente garantizada, *"Realizar el contralor de la actividad profesional en cualquiera de sus modalidades", "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", "Representar a los Arquitectos de la Provincia y aquellos admitidos por el Convenio de Reciprocidad ante las entidades públicas y privadas", y "Ejercer la defensa y protección de Arquitectos en cuestiones relacionadas con la profesión y su ejercicio"*, en virtud del poder de policía reservado por la provincia de Buenos Aires (cfme. Constitución Nacional, art. 121, Ley 24521, art. 42; Constitución local, arts. 1, 41 y 42 in fine, y Ley 10.405, arts. 1, 3, 26 –incisos 2), 7), 11) y 12)- y cddtes);

Que los arts. 1, 3, 26 incisos –incisos 2), 7), 11) y 12)- , 43 y 44 –incisos 4) y 25- de la Ley 10.405, facultan para el dictado de la presente;

Por ello, este CONSEJO SUPERIOR del COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en uso de su competencia reglada, y en sesión del día de la fecha,

RESUELVE

Art. 1) Los arquitectos que ejerzan profesión desempeñándose como Directores de Obra en cualquiera de sus modalidades (la más simple –actuando ante un Constructor único-; por Contratos Separados –actuando ante múltiples Constructores-, y Dirección Ejecutiva –actuando en obra ejecutada por administración del Comitente Constructor-), así como Representantes Técnicos, se encuentran excluidos por el art. 2 inciso a) de la Ley 22.250, de la relación jurídica laboral del constructor con los obreros de la construcción. Y, consecuentemente, no pueden ser considerados empleadores de la industria de la construcción. Ni ser considerados sujetos obligados a informar al efecto, rigiendo también en la materia el secreto profesional.
Aclárase que tal exclusión (por encontrarse encuadrados en el dispositivo legal citado) subsiste aun cuando, en el desempeño de cualquiera de los roles precitados y en todas sus modalidades, el profesional administrase bienes de propiedad del comitente, en nombre y representación de este.

Art. 2) Únicamente a los empresarios Constructores (sean estos arquitectos o no), y con exclusión de los profesionales a cargo de los roles citados en el art. 1 de la presente), resulta aplicable lo dispuesto por el art. 32 de la Ley 22.250.

Art. 3) Ratificar lo actuado en el expediente 21550-17767-14-00 ante el Ministerio de Trabajo de la Provincia de Buenos Aires, y volver a dirigirse al Sr. Ministro a fin de que se pronuncie al efecto.

Art. 4) Independientemente de lo dispuesto en el artículo anterior, dirigirse a los Ministerios de Trabajo de la Nación y de la Provincia de Buenos Aires, al IERIC, a AFIP y a ARBA, y a la Secretaría de Asuntos Municipales de la Provincia de Buenos Aires, a fin de que tomen conocimiento de lo dispuesto en la presente.

Art. 5) Todos los Colegios de Distrito deberán acompañar a la respuesta brindada a cualquier oficio emanado de ente u órgano administrativo o judicial que verse acerca de la cuestión aquí abordada (directa o mediatamente) copia de la presente.

Art. 6) Publíquese en el Boletín Oficial del CAPBA, y dese a la presente la más amplia difusión.

Arq. Santiago PÉREZ
Secretario

Arq. Adolfo CANOSA
Presidente

- **Informes técnicos y otras tareas / restauración de fachadas.**

RES. CAPBA 66/15 (TEXTO S/ RES. CAPBA 20/25, REFUNDIDO S/ ANEXO DE ESTA)

Grupo 3-c

LA PLATA, 12 de agosto de 2015.

VISTO
Lo dispuesto en la Ordenanza 12562 / 99 del municipio de Gral. Pueyrredón, y su reglamentación sancionada por Decreto 1745/02, relacionada con los informes técnicos acerca de su estado, diagnóstico de patologías, terapéutica, mantenimiento y conservación de fachadas;

Como así también, otras normativas municipales aprobadas con similar objeto, sancionadas por otros municipios bonaerenses;

Y CONSIDERANDO
Que el informe técnico al que alude el reglamento de la Ordenanza precitada no puede ser otro que el informe técnico fundado (art. 5 del Título II, Decreto 6964/65), conforme surge del art. 3 -incisos a) a d)- del Decreto 1745/02 del municipio mencionado. Resultando inadmisible la aplicación de lo dispuesto por el artículo 19 del Título I del arancel Decreto 6964/65;

Que se interpreta que corresponde hacer excepción al principio general por el cual en informe Técnico debe versar sobre la totalidad del objeto edilicio, tomándose en consecuencia, como objeto de estudio las fachadas y/o envolventes del mismo.

Que la propuesta de medidas conducentes en materia de terapéutica edilicia que se incluyan o adjunten al informe técnico tal lo dispuesto categóricamente en los art. 3 inciso e), y 7, ambos del reglamento municipal precitado, equivale a una práctica que excede lo meramente informativo para constituir una auténtica acción de Proyecto.

Que la inspección de la implementación de tales medidas, por lo demás, constituye el objeto de la Dirección de Obra en sus diferentes modalidades, sin perjuicio de la Representación Técnica (art. 6 Ley 10.405, Res. CAPBA 67/10, 41/15 y arts. 747, 774 inciso a) 1269 y ccdtes. del C.C. y Com. –Ley 26.994-);

Que, en tal sentido, resulta ilustrativa la Res. M.E.C. y T. 498/06, sancionada conforme al art. 43 de la Ley 24.521, cuando reserva al Arquitecto “Proyectar, dirigir y ejecutar obras de recuperación, renovación, rehabilitación y refuncionalización de edificios, conjuntos de edificios y de otros espacios, destinados al hábitat humano”

Que, cuando una encomienda comprenda tareas aranceladas en diferentes Títulos o en diferentes Capítulos del arancel, corresponde su sumatoria para determinar el honorario total (art. 10 del Título I, Dcto. 6964/65 ratificado por Ley 10.405, art. 79);

Que, por otro lado, este CAPBA advierte que corresponde volver a dirigirse al Municipio de Gral. Pueyrredón, y/o cualquier otro municipio que requiera la presentación obligatoria de “estipulaciones contractuales” y “las boletas de aportes”. Desconociendo así la derogación en el año 2000 de la Ley 5.920 por la Ley 12.490 (por cuyos artículos 2 y 31, es incompetente el municipio para controlar aportes, debiendo destacarse que ya no existe la obligación de “exigir contratos”. Máxime, con la derogación del Decreto 2370/02 por su similar 1103/14. Lo cual, por otro lado, importa desconocer reiteradamente la Resolución CAPBA 101/09, y, por ende, la competencia asignada a este CAPBA por la Ley 10.405, reconocidas en dictamen por la Asesoría General de Gobierno a instancia de la Dirección de Entidades Profesionales provincial (21.200-30.958/11 Dictamen Nº 139.407 -4, SECRETARÍA LETRADA VI) y garantizada al Colegio por la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, bajo severísimas consecuencias (arts. 41, 57 y 194 de la Constitución local). En especial, haciéndosele presente que con ese accionar viola la garantía constitucional a los papeles privados, y se discrimina a los arquitectos frente a otras profesiones –abogados, contadores, notarios, martilleros, etc. (cfme. arts. 18, 19 y 75 -incs. 22) y 23)- y 126, Const. Nac.; Art. 1, Ley 23.592, arts. 974, 1020 y ccdtes., Código Civil; Const. Prov. arts. 11, 25 y 26)

Que el art. 21 del título I del decreto 6964/65, y los arts. 26 –incs. 2), 7), 8), 21) y 22)-, 43, 44 –incisos 4) y 25-, 79 -2do párrafo- y cddtes. de la ley 10.405, y el artículo 26 inciso m) –primer párrafo- de la Ley 12.490, facultan para el dictado de la presente.

Por ello el CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en uso de su competencia reglada, y en sesión del día de la fecha

RESUELVE

Art. 1) Las tareas profesionales a que aluden regulaciones tales como la Ordenanza 12562 / 99 del municipio de Gral. Pueyrredón, y/o similares de cualquier otro municipio, y su reglamentación sancionada por Decreto 1745/02, engloban una serie de tareas encuadradas en distintos Títulos de la escala arancelaria. A saber, Informe Técnico Fundado y, de corresponder conforme las exigencias municipales de adjuntar al informe del profesional soluciones y/o propuestas de tratamiento de patologías o terapéutica edilicia, importará adicionar la tarea de Proyecto. Ello sin perjuicio de la Dirección de obra correspondiente al Proyecto propuesto y de la Representación Técnica del contratista que ejecute las tareas.

Cuando las tareas de proyecto y/o dirección de obra en cualquiera de sus modalidades, y/o representación técnica en su caso, arrojaren un honorario igual o inferior a la del informe técnico basado en inspección ocular, serán c/u de ellas incrementadas en un 50%.

Art. 2) Aplicar para el Informe Técnico Fundado, a los efectos de la determinación de honorario mínimo, lo establecido por el art. 5 del Título II del Decreto 6964/65, correspondiendo considerar para el inc. C el valor de reposición a nuevo de las fachadas alcanzadas por el Informe Técnico a realizar o realizado.

Art. 3) Para el proyecto, la dirección de obra en sus diferentes modalidades, y la representación técnica, han de aplicarse las alícuotas de la categoría 8va sobre los valores del costo de obra real de la obra a realizar, más IVA, y libre de gastos. Enfatizando, como es doctrina inveterada de este CAPBA, que no solamente no corresponde descuento alguno –el arancel es eso, no una norma deontológica, y, además, un proyecto no siempre es instrumentable en pliegos y planos taxativamente establecidos- sino que hasta se encuentra plenamente justificado un honorario superior al habitual (art. 9 Título I Dcto. 6964/65).

Art. 4) Enfatizar que existe incompatibilidad absoluta para que alguno de los profesionales que se encarguen de las tareas antes citadas, puedan simultáneamente planificar, ni supervisar la implementación, del plan de salud y seguridad (Ley 19.587- Decreto P.E.N. 911/96, artículo 16 del Anexo I, parte final, y Res. SRT 1830/06, 4to a 6to considerando). Así como para actuar como Director de Obra y contratista total o parcial –o Representante Técnico de ellos- en la misma obra.

Art. 5) Establecer que la reiteración de informes u otras tareas aludidas en el presente, por un profesional, para un mismo comitente, no pueden ser motivo de minoración alguna en los honorarios.

Art. 6) Dirigirse al municipio de Gral. Pueyrredón, y/o cualquier otro Municipio de la Pcia. De Buenos Aires, haciéndoles presente tanto la vigencia de la Res. CAPBA 101/09-que este ente colegial se encuentra obligado a observar-, estándole vedado exigir a los matriculados del CAPBA que formen sus contratos por escrito y se los exhiban, como que los municipios deben abstenerse de legislar en uso de una competencia de la que carecen conforme a la Ley y la Constitución.

Art. 7) A los efectos de la pre liquidación de aportes previsionales y CEP, corresponderá la aplicación de la escala referencial aprobada por asamblea de la Caaitba vigente, garantizando así, un plano de igualdad con los matriculados de los demás entes profesionales que conforman la Caja Previsional.

En tal sentido se establece lo siguiente:

INFORME TECNICO:
Inciso A: 2 mínimos

Inciso B:1 mínimo

Valor en juego (INCISO C): Conforme al ítem z) Anexo II Tabla de Valores Referenciales Caaitba, hasta tanto tal inciso se incorpore en las tablas CAPBA de valores referenciales.

PROYECTO, DIRECCION Y REPRESENTACION TECNICA

Sera de aplicación las tablas desarrolladas correspondientes a cada una de las tareas- Proyecto, Dirección, Representación Técnica-, determinándose el valor en juego de acuerdo a la categoría 1.4 del Anexo I – Tablas de Valores Referenciales para la pre liquidación de Aportes y CEP- CAPBA

Son requisitos mínimos para la presentación a visado de las distintas tareas y/o para la pre liquidación de CEP y aportes previsionales

a) A la presentación de Informe técnico fundado de fachada debe adjuntarse croquis que permita verificar el balance de superficies y el último antecedente municipal aprobado que contenga las medidas de los paramentos y balcones considerados. En aquellos casos en los que no se contara con dicho antecedente, se debe adjuntar registro fotográfico de las partes consideradas con sus respectivas cotas.

b) Se considera para el cómputo de paramentos verticales todos aquellos existentes a partir del nivel 0.00.

c) Los paramentos verticales deben computarse como llenos en los espacios ocupados por balcones, sean estos retranqueados o en voladizo.

d) Deben considerarse en el cómputo los parapetos de terrazas y muros de patios interiores, así como las fachadas expuestas del edificio; pudiendo quedar excluidos los muros medianeros linderos de no estar incluidos en el informe.

e) Debe adicionarse al cómputo la superficie de los balcones en voladizo conforme a los valores establecidos.

f) De ser requerido Informe Técnico de cartelería, se incorporará y liquidará en forma independiente conforme lo regulado para ese tipo de obra.

Art. 8) Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial, notifíquese al Consejo Ejecutivo de la Caja a sus efectos, y a los Colegios de Distrito, a la Municipalidad de Gral. Pueyrredón, y a cuantas más hayan sancionado, o se encuentren en proceso de sancionar, reglamentos edilicios similares, al IECI, Cumplido, ARCHIVESE.

Arq. Silvia Safar
Secretaria

Arq. Ramón Rojo
Presidente

- **Distingo entre la naturaleza jurídica de los diversos carteles de obra**

[*] NOTA: *relacionar ambas regulaciones sobre carteles, con la Res. CAPBA 81/24*

RESOLUCIÓN CAPBA 55/17

Grupo 3-f

LA PLATA, 12 de julio de 2017

VISTO
La necesidad, impuesta por el ejercicio profesional de la Arquitectura, de establecer distingos respecto a los distintos carteles que suelen colocarse durante los procesos constructivos de las obras, y las distintas finalidades de los mismos;

Y CONSIDERANDO
Que los arquitectos suelen colocar carteles en los sitios de obra al solo efecto de promocionar sus obras y/o como emanación de la titularidad de la propiedad intelectual de la que gozan sobre aquellas;

Que la propia Constitución Nacional garantiza el derecho a la propiedad privada que reside sobre las obras intelectuales, en los siguientes términos: *"La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley…. Todo autor o inventor es propietario exclusivo de su obra, invento o descubrimiento, por el término que le acuerde la ley"*;

Que el Convenio de Berna sobre Propiedad Intelectual, internalizado por Ley 25.140, consagra en su art. 6 bis, con jerarquía normativa superior a cualquier ley argentina, el derecho moral de los arquitectos de reivindicar la paternidad de sus obras intelectuales;

Que, concordantemente, la Ley de la Nación 11.723 –que incluye expresamente a las obras de Arquitectura en su art. 1- , dispone, en su art. 2, lo siguiente: *"El derecho de propiedad de una obra científica, literaria o artística, comprende para su autor la facultad de disponer de ella, de* ***publicarla****, de ejecutarla, de representarla,* ***y exponerla en público****, de enajenarla, de traducirla, de adaptarla o de autorizar su traducción y de reproducirla en cualquier forma".*

Que las obras intelectuales han sido de recibo en el C.C. y Com. (art. 1251);

Que, por lo demás, nada obsta para que se promocionen otros servicios de Arquitectura (Dirección de Obra, Representación Técnica, etc.), por imperio de lo dispuesto por el art. 19 de la Const.Nac. y el art. 25 de la Const. Pcial.;

Que, consecuentemente, corresponde distinguir, por un lado, el cartel mediante el cual un profesional de la Arquitectura pone voluntariamente en ejercicio sus derechos de propiedad intelectual, y, por otro, los carteles reglamentarios mediante los cuales un municipio exige que se exhiban en el sitio de obra los datos que, mediante sus reglamentos de policía edilicia, tales entes han dispuesto como relevantes. Carteles, estos últimos, cuya colocación no corresponde exigir a profesional liberal alguno sino a su comitente, ya que, por un lado, los honorarios profesionales son libres de gastos (art. 11 del Tít. I, Decreto 6964/65, rat. por Ley 10.405, art. 79). Pudiéndose agregar que un cartel reglamentario constituye un costo de obra como cualquier otro que, en ningún supuesto, corresponde afrontar a los profesionales liberales, sino al peticionario del permiso de construcción o a quien este contrate para la ejecución material de la obra (arts. 1256 inc. c) y 1262, C.C. y Com.);

Que es con el peticionario del permiso con quien el municipio se relaciona jurídicamente (art. 10 de la Ord. Gral. 267/80), toda vez que es este quien realiza el hecho imponible y, por ende, es el sujeto pasivo de la obligación tributaria y obligado al pago de los derechos de construcción. Razón por la cual es a él, y nunca a los profesionales, a quien el municipio debe dirigir sus requerimientos;

Que la presente se dicta en uso de la competencia reglada por los arts. 1, 26 -incs. 2), 21) y 22), y 79 -2do párrafo-, todos de la Ley 10.405, y el art. 21 del Título I del Dcto. 6964/65;
Por lo expuesto, este CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en sesión del día de la fecha

RESUELVE

Art. 1) Disponer que los profesionales liberales matriculados en este CAPBA que actúen en jurisdicción bonaerense, se encuentran facultados para colocar, voluntariamente, carteles en los sitios de obra, en cualesquiera tamaños, colores y texturas a su elección, de donde emane el ejercicio de los derechos a los que se alude en los considerandos del presente.

Ello sin perjuicio de los carteles reglamentarios que exijan colocar los municipios, los que en modo alguno pueden ser suplidos ni complementados por los carteles a los que alude el párrafo anterior de este artículo.

Art. 2) Respecto a los carteles reglamentarios municipales, los profesionales solo deben prestar su nombre y matricula colegial a su comitente para que sea este, o el constructor, quien coloque los mismos a satisfacción de la autoridad municipal.

Art. 3) Disponer que la presente resolución, junto con sus similares (muy especialmente, las identificadas como CAPBA –CS- 101/09, 41/15, 67/15, 95/15, 75/16, 94/16, y 24/17), y la Ley 10.405, constituyen el plexo normativo a que alude el párrafo final del art. 1252 del C.C. y Com.

Art. 4) Publíquese en el Boletín Oficial, en las páginas web del Consejo Superior y de los Colegios de Distrito. Notifíquese mediante formal inicio de expediente por mesa de entradas a todos y cada uno de los municipios bonaerenses, con copia de la presente. A cuyo efecto se instruye a los Colegios de Distrito, en los términos dispuestos por los arts. 61 y 73 de la Ley 10.405. Cumplido, archívese.

Arq. María BOTTA
Secretaria

Arq. Adela M. MARTINEZ
Presidenta

RESOLUCIÓN CAPBA 56/17

Grupo 3-f

LA PLATA, 12 de julio de 2017

VISTO
Que se verifica con frecuencia en los carteles reglamentarios de los municipios que deben colocarse durante los procesos constructivos de las obras, una insuficiencia de datos que, por un lado, expone excesivamente la responsabilidad de los arquitectos matriculados de este Colegio. Y, por otro, coadyuva a propiciar la evasión de tasas y aportes previsionales, y la violación de

normas de orden público por conducto de la omisión de designación de los profesionales que cubran determinados roles, con el consecuente aumento de la peligrosidad en los sitios de obra;

Y CONSIDERANDO
Que los carteles reglamentarios de obra que deben colocar los comitentes de las mismas o los constructores de su orden (más nunca los profesionales liberales -proyectistas, directores de obra en cualquiera de sus modalidades, representantes técnicos, etc.-), por las razones expuestas en la Res. CAPBA 55/17, no pueden omitir la designación de los representantes técnicos y del o los constructores representados (art. 6 Ley 10.405 y sus concordantes de las Leyes 10.411 y 10.416). Recordando que no se requiere título alguno para construir, sino meramente obligarse a realizar obra material por un precio y contar con un representante técnico (arts. 284, 1015, 1251 y 1256 inc. a), C.C. y Com.; arts. 14 y 19, Const. Nac., y leyes reglamentarias recién invocadas);

Que la única excepción a lo precitado, está constituida por las obras ejecutadas por el sistema de administración, donde el comitente es el constructor, y el director que en él actúa asume las funciones de director y representante técnico (conf. Res. CAPBA 41/15). Denominándose tal rol, indistintamente, "Dirección Ejecutiva" o "Dirección de Obra por administración";

Que, por lo expuesto, tanto el nombre de cada constructor, como de su representante técnico, debe figurar en los carteles reglamentarios de las obras, porque los municipios están obligados a dar cumplimiento del bloque de legalidad (art. 6 Ley 10.405 y sus similares de las Leyes 10.416 y 10.411);

Que este CAPBA interpreta que media sinonimia entre los términos "constructor" y "ejecutor". Así como que un "instalador" no es otra cosa que un constructor de instalaciones, es decir, un constructor parcial;

Lo dispuesto por los arts. 4 y 16 –párrafo final- del Dcto. PEN 911/96, y en los considerandos 5to y 6to de la Res. SRT 1830/05;

Que, por lo demás, este Colegio se encuentra legitimado para exigir aquello que es objeto del presente, tanto en defensa de los matriculados como de la profesión, como de los intereses del CAPBA, y también de los del ente previsional (arts. 1, 6, 26 -incs. 2), 11) ,12), 21) y 22)- y 58, todos de la Ley 10.405, y arts. 2 in fine, 31 y 32 de la Ley 12.490);

Que la falta de designación del peticionario del permiso de construcción en los carteles expone a los profesionales a responsabilidades que no deberían afrontar (como por ejemplo, la posibilidad de tener que contestar una demanda por daño temido, o un interdicto de obra nueva (art. 613 del Cod. Proc. Civ. y Com. de la Pcia. de Bs. As.);

Que el CAPBA reviste carácter de consultor estatal en materia de ejercicio profesional de la Arquitectura, y, además, puede emitir opinión institucional autónoma sobre la materia. Ello sin perjuicio de ejercer la representación y defensa de los derechos y valores jurídicos que el legislador le ha mandado custodiar (Const. Prov., art. 41; Ley 10.405, art. 1 y 26 -incs. 7), 11), 12), 21) y 22)-;

Lo dispuesto por las Resoluciones CAPBA –CS- 41/15, 67/15 y 55/17

Por lo expuesto, este CONSEJO SUPERIOR DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en sesión del día de la fecha

RESUELVE

Art. 1) Dirigirse a los municipios bonaerenses a fin de propender a que tales entes instrumenten en los carteles reglamentarios de las obras, y como mínimo, la obligatoriedad de figuración de los nombres del peticionario del permiso, del o los constructores, de sus representantes técnicos, del responsable en seguridad e higiene, del proyectista y del director de obra de Arquitectura y de las obras de Ingeniería, y del autor del estudio de suelos.
Ello sin perjuicio de los carteles publicitarios de sus obras o servicios que, facultativamente, pudieran o no colocar los profesionales, conforme a la Res. CAPBA 55 /17, los que ninguna relación guardan con el cumplimiento de los reglamentos precitados.

Art. 2) Reiterar a los municipios que la actividad de los profesionales liberales, en tanto arquitectos matriculados en este Colegio, queda regida por la Ley 10.405 y los reglamentos emanados de este Consejo Superior, conforme a lo dispuesto por la Res. CAPBA 67/15, cuyos argumentos se tienen por reproducidos aquí. Y, por ello, exenta del juzgamiento en sede municipal.

Art. 3) Disponer que la presente resolución, junto con sus similares (muy especialmente, las identificadas como CAPBA –CS- 101/09, 27/14, 41/15, 67/15, 95/15, 75/16, 94/16, 24/17 y Res. CAPBA 55/17, y la Ley 10.405, constituyen el plexo normativo a que alude el párrafo final del art. 1252 del C.C. y Com.

Art. 4) Publíquese en el Boletín Oficial, en las páginas web del Consejo Superior y de los Colegios de Distrito. Notifíquese mediante formal inicio de expediente por mesa de entradas a todos y cada uno de los municipios bonaerenses, con copia de la presente. A cuyo efecto se instruye a los Colegios de Distrito, en los términos dispuestos por los arts. 61 y 73 de la Ley 10.405. Cumplido, archívese.

Arq. María BOTTA
Secretaria

Arq. Adela M. MARTINEZ
Presidenta

- **Incompetencia municipal para juzgar el ejercicio profesional de la arquitectura**

[*] NOTA: *a esta Resolución, al ser expresamente citada por el Código de Ética (Res. CAPBA 50/20 y 102/21) le ha sido transferida la particular jerarquía normativa de dicho cuerpo deontológico, que requiere el refrendo asambleario. Por ello, solo podría ser derogada por el Consejo Superior, ad-referéndum de la Asamblea (art. 44 inc. 12) Ley 10.405)*

RESOLUCION CAPBA 67 / 15

Grupo 3

LA PLATA, 12 de agosto de 2015.

VISTO
Lo dispuesto por el artículo 1 de la Ley 10.405, en virtud del cual *"El ejercicio de la profesión de Arquitecto queda sujeto a las disposiciones* ***de la presente ley*** *y a su Reglamentación";*

Que, por imperio de lo dispuesto por los arts. 1 y 2 inc. 3) de la Ley 12.008, las personas de derecho público no estatal –y el CAPBA lo es, por imperio de lo dispuesto en el art. 25 de la Ley 10.405-, desarrollan actividad materialmente administrativa. Garantizada, además, por el artículo 41 de la Constitución local;

Que la Ley de Procedimientos Administrativos provincial D.L. 7647/70 establece en su art. 3 que *"La competencia de los órganos de la Administración Pública se determinará por la Constitución de la Provincia, las leyes orgánicas administrativas y los reglamentos que dicten el Poder Ejecutivo y las entidades autárquicas. La competencia es irrenunciable y se ejercerá precisamente por los órganos administrativos que la tengan atribuida como propia, salvo los casos de delegación, sustitución o avocación previstos por las leyes".*

Que análogamente dispone la reglamentación del procedimiento administrativo municipal (art. 3 de la Ordenanza General 267/80); y

Y CONSIDERANDO que el poder de policía sobre las profesiones es provincial, no municipal (Constitución Nacional, art. 121; Ley 24.521, art. 42; Constitución Provincial, arts. 1 41 y 42 in fine, Ley 10.405, artículos 15 y 26 incisos 1) a 5). Y diferente de la policía edilicia (L.O.M. Decreto Ley 6769/58, art. 27 inc. 24);

Que la Ley 24.240 y su D.R. 1798/94 (ambos ratificados por los artículos 2 y 5 de la Ley 26.994, que también sanciona al nuevo Código Civil y Comercial) claramente distingue en su artículo 2 a los empresarios constructores, de los profesionales que sólo ejerzan profesión. Disponiendo allí mismo que el Juzgamiento de estos últimos –a diferencia de los Constructores- corresponde a los Tribunales de Disciplina Colegiales, en los siguientes términos: *"No están comprendidos en esta ley los servicios de profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ello, pero sí la publicidad que se haga de su ofrecimiento. Ante la presentación de denuncias, que no se vincularen con la publicidad de los servicios, presentadas por los usuarios y consumidores, la autoridad de aplicación de esta ley informará al denunciante sobre el ente que controle la respectiva matrícula a los efectos de su tramitación".*

Que a lo antedicho puede agregarse que el reglamento de la ley citada dispone –en enumeración no taxativa- que ella se aplica *"En caso de venta de viviendas prefabricadas, de los elementos para construirlas o de inmuebles nuevos destinados a vivienda, se facilitará al comprador una documentación completa suscripta por el vendedor en la que se defina en planta a escala la distribución de los distintos ambientes de la vivienda y de todas las instalaciones, y sus detalles, y las características de los materiales empleados"* (O sea, un proyecto). Y que *"Se entiende por nuevo el inmueble a construirse, en construcción o que nunca haya sido ocupado"* (art. 1 incisos b) y c) del Decreto PEN 1798/94). Ello sin perjuicio de estatuir el artículo 9 de la LDC 24.240, su aplicación también a inmuebles usados;

Que el "Proyecto 1998" (indudable fuente inmediata del nuevo Código Civil y Comercial sancionado por Ley 26.994, el cual lo recepta casi con exactitud de punto y coma en materia de contratos de obra y de servicios) que tramitara bajo el expediente Nº 54-P.E.-99 596-D-00 de la Honorable Cámara de Diputados del Congreso de la Nación, establecía en su art. 1681 lo siguiente: *"Normas aplicables. Las actividades del profesional liberal están sujetas a las reglas de las obligaciones de hacer. Sus alcances resultan de lo convenido; de lo previsto por el inciso a) del artículo 726, salvo que se haya comprometido cierto resultado concreto; de las disposiciones dictadas en ejercicio del poder de policía; y* ***de las normas éticas que regulan el ejercicio de la profesión****".*

Que este CAPBA ya ha tenido oportunidad de distinguir desde antiguo entre qué roles del proceso constructivo importan ejercicio profesional sujeto a su competencia, y cuáles no (Res.-CS- 46/87, 67/10, y, más modernamente, Res.41/15). Estableciendo claramente que la demolición y la construcción de edificios, ya sea en todo o en parte (estructuras, instalaciones, etc.) no lo es. Distingo que, por lo demás, surge del diferente tratamiento que el nuevo C.C. y Com. brinda a los profesionales liberales, por un lado, y a los constructores, por otro, especialmente en sus arts. 774 inc. c) y

1768 –parte final-, y en el art. 2 de la Ley 24.240 (cfme. Bertone, Sergio, *"El nuevo Código, los procesos constructivos, y la responsabilidad civil de empresarios, comitentes y profesionales liberales: un modelo para armar, y para desarmar"*, ed. La Ley, Doctrina Judicial, año XXXI, Nº 03, 21/1/15, pags. 1 a 20. Ibídem, del mismo autor, *"Régimen de vicios aparentes y ocultos, y ruina, en el Código Civil y Comercial"*, La Ley, Doctrina Judicial, 05/08/2015, cita Online: AR/DOC/1386/2015);

Que los matriculados en el CAPBA están obligados a cumplir, en primer lugar, con las resoluciones colegiales y el Código de Ética (arts. 14 inc. 9) y 16 –proemio- de la Ley 10.405);

Que, por imperio de lo precedentemente expuesto, el CAPBA interpreta, con relación a las normas administrativas a las que alude el art. 1277 del nuevo Código Civil y Comercial, que cuando se trate de Arquitectos ejerciendo profesión como Proyectistas, Directores de Obra o Representantes Técnicos (es decir -por exclusión- no actuando como empresarios constructores) corresponde realizar ciertos distingos. En otras palabras, que no es la violación de cualquier norma administrativa aquello que genera responsabilidad de los arquitectos no Constructores, sino solo aquellas cuya télesis sea reglar directamente el ejercicio profesional. A saber las contenidas en la Ley 10.405, en las Resoluciones de los órganos colegiales por ella creados, y en el Código de Ética profesional. Y, de los reglamentos municipales, únicamente aquellas disposiciones reglamentarias que influyen directamente sobre el proyecto y la dirección de las obras, en tanto inspección de los trabajos una vez realizados, para verificar su concordancia con el proyecto. No las destinadas a los empresarios constructores, como podrían ser, v.gr., las que reglan las medidas de seguridad e higiene a adoptar, la colocación de carteles, la señalización de contenedores y de pozos, etc. Correspondiendo enfatizar, además, que es ajeno a la competencia municipal, y reservado con carácter exclusivo a este CAPBA, definir la deontología de los roles cuyo desempeño constituye ejercicio profesional (por ejemplo, qué deben hacer un Proyectista, un Director de obra, un Representante Técnica, etc., en el desempeño de sus funciones) por imperio de lo dispuesto en los arts. 1, 26 -incisos 1) a 5)- y ccdtes. de la Ley 10.405. Lo cual este Colegio ha hecho mediante la sanción de su Res. -CS- 41/15. Y, por otro lado, corresponde puntualizar que los reglamentos municipales no pueden establecer responsabilidades civiles, penales, ni, en general, ejercer aquellas competencias delegadas en el Congreso de la Nación (Constitución Nacional, arts. 31, 75 inc. 12) y 126);

Que, además, el nuevo ordenamiento, por un lado, da cuenta de que el Director de Obra carece de poderes jerárquicos sobre el Constructor, como se ha detallado en la Res. CAPBA 41/15 respecto al art. 1269 del C.C. y Com.. Y, por otro, faculta al comitente a modificar el proyecto por su sola voluntad (C.C. y Com., art. 1264, párrafo final);

Que, además, es competencia exclusiva de este CAPBA juzgar el desempeño ético de la profesión de Arquitecto;

Que el CAPBA es, además, un consultor estatal en la materia, pues se le ha reservado –como emanación de su titularidad exclusivo de la policía de la profesión- *"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"* (art. 26 inc. 7) de la Ley 10.405). Lo cual excluye cualquier posibilidad de que un municipio a) defina deontológicamente ese ejercicio, y b) juzgue la corrección de ese ejercicio;

Que la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, en sus arts. 11 –primera parte- 15, 56, y 57, impiden el doble juzgamiento por los mismos hechos, y su doble penalización. Equiparándose los procesos judiciales y los procesos administrativos, y los delitos con las faltas o contravenciones, a fin de otorgar las garantías de inviolabilidad de la defensa y tornar aplicables las bases constitucionales del Derecho Penal. Lo cual es receptado también en el plano legal

Que el procedimiento de reproche ético ante el CAPBA tiene evidente naturaleza sancionatoria (arts. 17, 22, 24 y 49 de la Ley 10.405, y art. 1, Ley 11.922, aplicable por reenvío de los arts. 3 y 60 del Código Municipal de Faltas Decreto Ley 8751/77);

Que la presente se dicta en uso de la competencia reglada por los artículos citados de la Ley 10.405, y de la Ley de Procedimientos Administrativos Decreto Ley 7647/70;

Por ello el CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en sesión del día de la fecha

RESUELVE

Art. 1) Ninguna ordenanza municipal (especialmente, los códigos de edificación o reglamentos de construcciones), ni otros reglamentos emanados de cualquier otro ente u órgano administrativo, puede establecer válidamente la conducta debida ni la responsabilidad contraída en el ejercicio profesional de la Arquitectura.
En cualquier supuesto, la doctrina oficial del CAPBA contenida en distintos instrumentos (especialmente, en la Resolución 41/15) prevalece sobre cualquier definición de naturaleza deontológica contenida en aquellos.

Art. 2) Un municipio, o cualquier otro ente u órgano, debe limitarse a exigir, sin más, la intervención de Proyectistas, Directores de Obra, Representantes Técnicos, etc., debidamente habilitados para el ejercicio profesional por el CAPBA u otros Colegios que gobiernen la matrícula de que se trate, y el visado colegial previo.

Art. 3) Ante la comprobación de una presunta falta al ejercicio profesional de la Arquitectura cometida por un Proyectista, Director de Obra, Representante Técnico, etc. (no así con los Constructores) los municipios y cualquier otro ente u órgano deberán radicar la denuncia ante el Distrito del CAPBA competente conforme al art. 73 de la Ley 10.405. Este resolverá, por acto administrativo fundado conforme al art. 20 de la Ley 10.405 y la Resolución 44/11, si existe mérito para su elevación al Tribunal de Disciplina, archivando la denuncia en caso contrario.
En ningún supuesto los municipios, ni ningún otro ente u órgano, podrán juzgar en sus respectivas sedes las presuntas faltas cometidas en el ejercicio profesional de la Arquitectura, bajo sanción de nulidad absoluta.

Art. 4) La presente es complementaria de la Resolución CAPBA 41/15.

Art. 5) Deróganse los vistos y considerandos de la Resolución 146/07, no así su parte resolutiva, que continúa vigente por imperio de su similar 44/11 y de la presente. Considerase como fundamento de la parte resolutiva de la Res. 146/07 –que mantienen su vigencia- la de tratarse de una contribución parafiscal, en el sentido en que la define la Resolución CAPBA 159/08.-

Art. 6) Comuníquese a las municipalidades y cualquier otro ente u órgano administrativo, publíquese en el sitio web del Consejo Superior y en los de los Colegios de Distrito, y en el Boletín Oficial del CAPBA. Expóngase, además, en cartelera en las sedes y delegaciones Distritales, y désele amplia difusión. Cumplido, ARCHÍVESE.

Arq. Santiago PÉREZ
Secretario

Arq. Adolfo CANOSA
Presidente

- **Valor deontológico relativo del arancel Dcto. 6964/65 para determinar el contenido de las encomiendas profesionales / prevalencia de las reglamentaciones del CAPBA en la materia.**

RESOLUCION CAPBA 29 /19

LA PLATA, 15 de mayo de 2019.

VISTO
Los contenidos establecidos por el Decreto 6964/65 para anteproyectos, proyectos, y dirección de obra (arts. 2 a 4 del Título VIII),

La interpretación que corresponde realizar respecto al párrafo inserto al final de la tabla XVIII contenida en el art. 8 de ese mismo Título, el cual reza lo siguiente: "Cuando de acuerdo con la categoría y naturaleza de la obra no sea necesario ejecutar alguna de las labores discriminadas en los ítems a) a f), serán ellas deducidas en el cálculo del honorario completo". Similar a la inserta al fin de la Tabla XIX de ese mismo artículo, para las que el arancel denomina –no siempre con acierto- obras de Ingeniería,

Y CONSIDERANDO
Que, en primer lugar, la Arquitectura y las Ingenierías, se ejercen tanto en obras públicas, como en obras privadas. Y que, a diferencia de las primeras, en las segundas impera absolutamente el principio de informalidad de los actos jurídicos (arts. 284 y 1015, CCyCom),

Que, para abordar lo inherente a esa informalidad jurídica, resulta útil acudir a cómo la definía el Código Velezano, el cual rezaba *"La forma es el conjunto de las prescripciones de la ley, respecto de las solemnidades que deben observarse al tiempo de la formación del acto jurídico; tales son: la escritura del acto, la presencia de testigos, que el acto sea hecho por escribano público, o por un oficial público, o con el concurso del juez del lugar",*

Que, conforme a lo expuesto, corresponde destacar que tanto los contratos de obra como de servicios, cuando el proceso constructivo se encuentra regido por el Código Civil y Comercial (es decir, cuando no se trata de una obra pública) son no formales y consensuales, conforme a las disposiciones legales precitadas. Y, por ello, no resultan legalmente obligatorias en su celebración ni en su ejecución, formalidades tales como llevar libros de obra, realizar actas de inicio de obra, de recepción de esta, o confeccionar certificados por escrito, a no ser que las partes del contrato así lo pacten en uso de la autonomía de la voluntad (art. 284 2do párr. CCyCom). Y es a ello que este Colegio interpreta que el arancel alude cuando, en el transcripto del visto de la presente, refiere a "la naturaleza" de la obra,

Que, en la misma inteligencia, otro distingo que corresponde realizar es que el arancel sancionado por Decreto 6964/65 se refiere tanto a las más monumentales obras de Arquitectura e Ingeniería (tales como podrían ser, por ejemplo, un estadio deportivo, una estación aeroportuaria, o una represa), como a las más pequeñas (por caso, una vivienda unifamiliar). Lo cual emana con claridad prístina de los arts. 15 a 17 de su Título VIII. Y ello es cuanto corresponde interpretar –en el transcripto sub examen- por "envergadura",

Que, de tal suerte, claramente se advierte el desacierto ínsito en definir objetivamente (para más, haciéndolo en una norma arancelaria, cuyo objeto no es la deontología), el contenido de un anteproyecto o proyecto, o la prestación a cargo de un director de obra, prescindiendo de esas naturaleza y envergadura, y, en fin, de la concreta obra de que se trate, y por sobre todo, del régimen jurídico

que le resulte aplicable. Correspondiendo enfatizar en cualquier supuesto -para los Arquitectos- la prevalencia, por sobre lo allí dispuesto, de las definiciones contenidas en la Res. CAPBA 41/15, las que sí poseen esa característica –la de definir la deontología de la profesión-, y, además, emanan de un ente de la colegiación que no solo no es multimatricular como lo era el ex Consejo Profesional de la Ingeniería que oportunamente proyectó el arancel vigente, sino que, por decisión del Legislador al escindir el poder de policía por profesión, se especializa exclusivamente en el ejercicio de la Arquitectura (conf. arts. 1, 15, y 26 –incs. 2), 7), 8), y 20) a 22)-, todos de la Ley 10.405);

Que, en aras a definir el tercer factor que surge del transcripto (la necesidad) ella surgirá, a falta de estipulación contractual, únicamente de las exigencias de un poder público. Quedando, de otro modo, librada a la interpretación del profesional, conjugando los otros dos factores: la envergadura y la naturaleza de la obra,

Que tan desafortunada y confusa se evidencia la disposición del Decreto 6964/65 transcripta en el "visto" de la presente, que no solo el único arancel que ha sido tributario suyo (a saber, el sancionado por Ley de Salta 4.505) no la ha replicado, sino que, además, la totalidad de los vigentes en las demás jurisdicciones del país disponen exactamente lo contrario. Por ejemplo, el Decreto Ley 7887/55 ratificado por Ley de la Nación 14.467, establece en su art. 51 inc. 2) que *"Los honorarios por proyecto y dirección no sufrirán modificaciones, aún cuando no fuera necesario ejecutar alguna de las tareas parciales de las etapas enumeradas en la definición de servicios".* En igual sentido, Corrientes –Decreto 1734/70-, La Pampa –Ley 1.163-, Neuquén- D.L. 1004/77-; Santa Cruz –Ley 1.738-; San Luis –Dcto. 1519-H-59-; Chaco –Dcto. 2340/63-; Córdoba –D.L. 1132-C-56-; E. Ríos, D.L. 1031/62; Santa Fe, Dcto. 4156/52, entre otros;

Que, de tal suerte, y al mero título ejemplificativo de lo antedicho, pueden citarse los "planos complementarios", definidos como *"toda suerte de planos de conjunto y* ***de detalle*** *de las estructuras, instalaciones y demás elementos constructivos, incluso las respectivas planillas complementarias"* (enfáticamente ha de puntualizarse que no se trata de los planos de estructuras, de instalaciones, y de elementos constructivos, sino, además, de los de detalle de los mismos, con sus planillas complementarias). Los cuales pueden tener un sentido en un objeto edilicio de gran envergadura, más no en la enorme mayoría de las obras. Otro tanto puede decirse de requisitos tales como un pliego de condiciones, un cómputo métrico, un presupuesto detallado, o una memoria descriptiva;

Que, del mismo modo, lo propio ocurre respecto a la virtual licitación denominada "estudio de propuestas" –más bien propia de una obra pública-, y también respecto de las certificaciones y actas de recepción provisional o definitiva, todos actos jurídicos no formales conforme al art. 284 1er párr. CCyCom.;

Que, por otro lado, ha de ponderarse que es en las pequeñas obras donde la experiencia enseña que los profesionales han de lidiar más intensamente con contratistas que las más de las veces carecen de representantes técnicos, y con los cuales han de esforzarse proporcionalmente en mayor cuantía desde un sinnúmero de facetas, para que sus proyectos se materialicen adecuadamente. Lo cual lejos está de ameritar descuento alguno, solo porque esa actividad, ese despliegue, usualmente son desarrollados presencial y oralmente, no se plasman por escrito, ni de ellos queda constancia alguna. Todo lo contrario;

Que, además, corresponde señalar que los actos administrativos aprobatorios emanados de los Municipios, plasmados en los permisos de construcción, hacen presumir la corrección y adecuación reglamentaria de los proyectos arquitectónicos y urbanísticos y de la dirección de las obras, tratándose de entes públicos titulares de la policía de la edificación;

Que el de razonabilidad es un criterio que ha de presidir las decisiones (arg. art. 3 CCyCom.). Y en esa razonabilidad, no puede aceptarse la prédica consistente en que un profesional de la

Arquitectura deba confeccionar documentos proyectuales que sabe innecesarios e inexigibles, al solo efecto de que su tarea profesional no sea considerada incompleta, con base en un arancel que, como queda dicho, no ha establecido los necesarios distingos para ser adecuadamente interpretado, siendo que comprendió en él la remuneración de numerosas profesiones y, además, por trabajos a prestarse en regímenes de producción de obras con exigencias normativas diametralmente opuestas;

Que el CAPBA ya ha tenido ocasión de hacer uso de su competencia reglada por el art. 26 inc. 20) de la Ley 10.405 proyectando un arancel específico para la Arquitectura donde ha volcado los criterios expuestos en el presente, el que aún no ha recibido sanción legislativa (Res. CAPBA 28/14). Lo cual no obsta para que, en la coyuntura, el Colegio emita opinión en el sentido de la presente.

Por lo expuesto, el CONSEJO SUPERIOR del COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en sesión del día de la fecha, y en uso de su competencia reglada por los arts. 1, 26, 44, 79 y ccdtes. de la Ley 10.405, y el art. 21 del Título I del Decreto 6964/65.

RESUELVE

Art. 1°) Las definiciones de los contenidos de los roles profesionales contenidos en el Decreto 6964/65 ceden ante las definiciones plasmadas en la Res. CAPBA 41/15 y demás reglamentos de naturaleza deontológica emanados del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Sin perjuicio de ello, aquellas deben, además, ser ponderadas no con un criterio objetivo, sino de acuerdo a la naturaleza jurídica concreta de la obra de que se trate (pública o privada); a sus aspectos dimensionales, y a la circunstancia ínsita en que en un mismo arancel se alude simultáneamente a obras de Arquitectura y a las más diversas especialidades de la Ingeniería. De tal suerte, no deben ser consideradas nunca un contenido obligatorio de cada prestación, sino que corresponde analizar cada obra y cada proceso constructivo en particular, para determinar razonablemente su necesidad y pertinencia a la obra de que se trate.

Art. 2°) Por las razones expuestas en el presente, la disposición contenida en el art. 7 del Título VIII del Decreto 6964/65 –al pie de la tabla XVIII-, transcripta en el "visto", interpretada sistemáticamente, se entiende inaplicable a las obras de Arquitectura. No procediendo en ningún supuesto tener por incompleto un anteproyecto, proyecto, desempeño de la dirección de obra, etc., por la falta de elementos gráficos o escritos que no siempre son obligatorios ni legalmente exigibles, de obligatoria formación por escrito, y ni siquiera necesarios. Debiéndose analizar cada caso en particular, teniendo en cuenta que la aprobación municipal de la obra material e intelectual, hace presumir la corrección y completitud de las obras intelectuales y los servicios de tal índole prestados durante el proceso constructivo. Por análogas razones, entiéndese inaplicable el descuento automático de honorarios por la sola falta de algunos de tales documentos, ya que su necesidad y exigibilidad no se presume, ni tampoco basta la declaración del profesional en tal sentido, aún cuando cuente con el acuerdo de su comitente. Solo se admitirá, a los efectos del descuento, y como acreditación de la necesidad de realización de determinada obra intelectual o servicio de la misma entidad por un tercero, que se acompañase ante el Colegio, al momento del visado, y como demostración de que su realización era efectivamente necesaria, que el comitente encomendó ese faltante a otro profesional, con la documentación debidamente visada en el Colegio competente de la encomienda formulada a este último, y también su producto –es decir, los planos, cálculos, etc., donde conste su realización por el tercero- (arts. 26 inc. 23) de la Ley 10.405, 6 bis de la Ley 10.416, y 31 de la Ley 12.490). Más el requisito al que alude el artículo siguiente.

Art. 3°) Aún acreditada la realización de obras o servicios intelectuales parciales por especialistas, conforme a lo expuesto en el último párrafo del artículo anterior, ello no autoriza

descuento alguno de los honorarios y compensación de gastos del proyectista y/o director general por esa sola circunstancia: para que proceda, debe tratarse, además, de una sustitución completa en la categoría de obra de que se trate.

Ejemplificativamente, en materia de cuestiones relacionadas con la estructura resistente, debe tratarse –para que el descuento proceda- del proyecto y la dirección de la totalidad de la misma, no bastando con el solo encargo del cálculo a un profesional distinto. Es decir, la intervención de otro profesional debe sustituir completamente –en la categoría de obra de que se trate, en el ejemplo, la 1ra- al proyectista y/o director de de obra de Arquitectura de la categoría 8va, de carácter general (art. 15 Tit. VIII Dcto. 6964/65). De otro modo, y dado que el proyectista y/o director general retiene el diseño estructural, la dirección de la estructura, etc., los honorarios del calculista serán considerados independientes de los del proyectista y director de obra de la categoría 8va, y quedarán a cargo del comitente, sin minoración alguna de los correspondientes al proyectista y director de la obra general, conforme a lo dispuesto por el art. 4 Tít. I del Dcto. 6964/65.

Art. 4°) La presente integra la doctrina oficial del CAPBA, poseyendo idéntico valor en sus considerandos y en su parte resolutiva. Y, en tal carácter, integra el plexo normativo al que alude el art. 1252 –párr. final- del C.C. y Com. (cfme. arts. 1, 14 inc. 9), 26 incs. 2) y 7), y ccdtes. de la Ley 10.405)

Art. 5°) Publíquese en el Boletín Oficial del Colegio, en sus páginas web, y en todo otro medio colegial de difusión. Cumplido, ARCHIVESE.

Arq. María J. BOTTA
Secretaria

Arq. Adela M. MARTINEZ
Presidenta

- **Especialización en Salud y Seguridad en la Construcción, y Seguridad e Higiene en el Trabajo / acreditación de la especialización requerida / condiciones para el visado**

NOTA: *relacionar con lo dispuesto por las Res. CAPBA 41/15, 79/18, y –en materia de gastos a cargo del comitente-, Res. CAPBA 81/24*

RESOLUCION CAPBA 50/25

La Plata 11 de junio de 2025.-

VISTO
Que el Colegio debe proceder al visado de las encomiendas recibidas por los matriculados, siempre que se encuentren dentro de sus incumbencias (arts. 3 y 26 inc. 23), Ley 10.405);
La correlativa necesidad de definir cómo realizar ese control;

Y CONSIDERANDO
Que la Ley 19.587 posee, sin perjuicio de otras emanadas de la S.R.T. de la Nación, dos (2) reglamentos distintos, a saber, los siguientes: a) uno, enderezado a regular los aspectos de seguridad e higiene de los edificios construidos (Dcto. PEN 351/79, mod. por Dctos. 1338/96 y 491/97), y b) el otro, cuyo objeto es regular la salud y seguridad en la construcción durante los procesos constructivos edilicios;

Que, en cuanto a la primera faz de lo antedicho (es decir, la reglamentación aplicable a los

edificios construidos), se ha considerado conveniente, mediante Dcto. PEN 1338/96, derogar grandes parcelas del Dcto. 351/79 –que, en lo medular, subsiste- y definir nuevos requisitos en el art. 11 de aquel. Y la disposición contenida en dicho art. 11, a su vez, fue objeto de nuevas modificaciones, mediante su similar Dcto. 491/97 actualmente vigente. Quedando plasmado en el art. 11 citado lo siguiente, que por su importancia, se transcribe: *"**a)** Los Servicios de Higiene y Seguridad en el Trabajo y las arcas de prevención de las Aseguradoras de Riesgos del Trabajo deberán estar dirigidos por: **I.** Graduados universitarios en las carreras de grado, en institución universitaria, que posean títulos con reconocimiento oficial y validez nacional otorgados por el MINISTERIO DE CULTURA Y EDUCACION, con competencia reconocida en Higiene y Seguridad en el Trabajo. **II.** Profesionales que a la fecha de vigencia del presente Decreto se encuentren inscriptos en el Registro Nacional de Graduados Universitarios en Higiene y Seguridad, y habilitados, por autoridad competente, para ejercer dicha función. **III:** Técnicos en Higiene y Seguridad en el Trabajo, reconocidos por la Resolución M.T.S.S. N° 313 de fecha 26 de abril de 1.983. **IV.** Profesionales que, hasta la fecha de vigencia de la presente norma, hayan iniciado y se encuentren realizando un curso de posgrado en Higiene y Seguridad en el Trabajo de no menos de CUATROCIENTAS (400) horas de duración, desarrollado en universidades estatales o privadas, con reconocimiento del MINISTERIO DE CULTURA Y EDUCACION; una vez egresados de dicho curso. **V.** Graduados en carreras de posgrado con reconocimiento oficial otorgado en las condiciones previstas en la Resolución N° 1670 del 17 de diciembre de 1996, del MINISTERIO DE CULTURA Y EDUCACION, o con acreditación de la COMISION NACIONAL DE EVALUACION Y ACREDITACION UNIVERSITARIA (CONEAU), con orientación especial en Higiene y Seguridad en el Trabajo".*

Que, en cuanto a la segunda faz de lo antedicho (es decir, la aplicable a los edificios durante su proceso constructivo, con expresa declaración de inaplicabilidad de los precitados Dctos. PEN 351/79 y sus modificatorios), el Dcto. PEN 911/96 en el art. 16 de su anexo único, texto s/ Res. SRT. 1830/05, dispone lo siguiente: *"Las prestaciones de Higiene y Seguridad deberán estar dirigidas por graduados universitarios, a saber: **a)** Ingenieros Laborales, **b)** Licenciados en Higiene y Seguridad en el Trabajo, **c) Ingenieros; Químicos y Arquitectos con cursos de posgrado en Higiene y Seguridad en el Trabajo de no menos de CUATROCIENTAS (400) horas de duración, autorizados por los organismos oficiales con competencia desarrollados en Universidades estatales o privadas, d)** Los graduados universitarios que a la fecha del dictado de la presente reglamentación posean incumbencias profesionales habilitantes para el ejercicio de dicha función, o **e)** Los Técnicos en Higiene y Seguridad reconocidos por la Resolución M.T.S.S. N° 313 de fecha 11 de mayo de 1983.*

El ejercicio de la dirección de las prestaciones de Higiene y Seguridad será incompatible con el desempeño de cualquier otra actividad o función en la misma obra en construcción".

Que, con posterioridad, el título de Arquitecto fue incluido entre la selecta nómina a la que alude el art. 43 de la Ley 24.521, mediante Res. ME 254/03. Y en la actualmente vigente Res. ME 1254/18, y sin perjuicio de los alcances del título, dicho título posee una reserva de actividad reconocida en los siguientes términos: *"ACTIVIDADES PROFESIONALES RESERVADAS AL TÍTULO DE ARQUITECTO **1.** Diseñar, calcular y proyectar estructuras, edificios, conjuntos de edificios y los espacios que ellos conforman, con su equipamiento e infraestructura, y otras obras destinadas al hábitat humano, en lo concerniente al ámbito de su competencia. **2.** Dirigir y controlar su construcción, recuperación, renovación, rehabilitación, refuncionalización y demolición. **3. Certificar el funcionamiento y/o condición de uso o estado de lo mencionado anteriormente. 4. Proyectar, dirigir y evaluar lo referido a la higiene y seguridad en lo concerniente a su actividad profesional."*** (Art. 25 - Anexo XXII);

Que, sin perjuicio de constituir ambos grupos de reglamentos de la Ley 19.587, evidentes campos multidisciplinarios (arg. arts. 4 y 21 del Tit. I Dcto. 6964/65, rat. por Ley 10.405), este Colegio ha tenido ocasión de ocuparse de la cuestión en sus Resoluciones CAPBA 41/15 y 78/19, entre otras, y también en el Código de Ética Profesional sancionado por Res. CAPBA 50/20, refrendado por la Asamblea, y puesto en vigencia mediante Res. CAPBA 102/21. Nada de lo cual es desvirtuado por lo afirmado en el presente;

Que, en otras palabras, lo inherente a la seguridad e higiene, sea como sea el trabajo, y se preste donde se preste, constituye solo un aspecto más del ejercicio profesional de la Arquitectura y el Urbanismo. No requiriendo de matriculación especial en otro ente, ni la creación registro especial alguno en la órbita del Colegio de Arquitectos. Y que, en consecuencia, el título faculta (complementado mediante la realización de los posgrados de la manera que las autoridades nacionales precitadas lo han considerado conveniente, cuyo acierto no le está dado cuestionar al Colegio, al menos en sede administrativa) para prestar tanto los servicios regulados por el Dcto. PEN 351/79 y sus modificatorios, como los que regla su similar Dcto. 911/96. Ello, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 5 y el anexo II de la Res. CAPBA 41/15, el art. 4 de la Res. CAPBA 78/19, y en el art. 3 numeral 12) del Código de Ética Profesional (cfme. arts. 26 -incs. 2), 5) y 7)- de la Ley 10.405, y art. 2 del CCyCom);

Que, en la especie, juegan especialmente lo dispuesto por los arts. 14 y 28 de la Constitución Nacional, y la añeja doctrina de la CSJN, en materia de la inexistencia de derechos absolutos en la ley fundamental de nuestro orden jurídico, así como del principio de razonabilidad en su limitación. Todo lo cual, excede al CAPBA;

Que, no obstante, lo antedicho, lo cierto es que el Legislador solo ha otorgado competencia al CAPBA para exigir la acreditación del diploma acreditando la obtención del título de Arquitecto (art. 2 inc. 1), Ley 10.405). Mientras no ocurre lo mismo respecto a los doctorados, doctorandos, maestrandos, magisterios y/o certificados instrumentando la realización y capacitación en cursos de postgrado como el que se requiere en la especie. Cuyo contralor, se entiende, es competencia de las autoridades nacionales;

Que, sin perjuicio de lo antedicho, nada obsta para coadyuvar, en la medida de la competencia colegial, al correcto ejercicio profesional (cfme. arts. 15 y 26 incs. 2), 5), 7), 21) y 22), Ley 10.405; Resoluciones colegiales citadas precedentemente, y Código de Ética para el Ejercicio Profesional de la Arquitectura);

Que el órgano, ente, o persona física o jurídica que desconozca los efectos jurídicos del visado del CAPBA sobre materia de su competencia (arts. 1, 3, 25, 26 incs. 2), 7) y 21) de la Ley 10.405; y arts. 3, 110 y ccdtes. del Dcto. Ley 7647/70), será considerado, por ese solo hecho, civil y penalmente responsable, en los términos de los arts. 2, 146 inc. a), 1716 y ccdtes. del CCyCom; los arts. 29 inc. 3) y 248 del Código Penal; y los arts. 11 1ra parte, 41, 56 y 57 y 194 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires; los arts. 14, 16 a 19, 28, 31, 33; 75 -incs. 12), 19) 3er párr, y 22)- y 126 de la Const. Nac., y los arts. 42 y 43 de la Ley 24.521);

Que la presente se dicta en cumplimiento de lo dispuesto por los arts. 44 incs. 4) y 25) de la Ley 10.405, y demás disposiciones legales y reglamentarias aludidas precedentemente, con base en las cuales, el CONSEJO SUPERIOR DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en sesión del día de la fecha

RESUELVE

Art. 1) Los Arquitectos matriculados en este CAPBA se encuentran facultados (en cuanto sea de su incumbencia, tratándose de un campo multidisciplinario), para realizar cualquier trabajo reglado por la Ley de la Nación 19.587. Es decir, tanto lo inherente al reglamento aprobado por Dcto. PEN 351/79 y sus modificatorios, como la vertiente que plasma el Dcto. PEN 911/96 y sus modificatorios. Y en su consecuencia, tales encomiendas les serán visadas, a condición de que se reúnan las siguientes condiciones:

a) Que hayan realizado, y acreditado ante el ente competente para fiscalizarlo, las capacitaciones de postgrado requeridas por ley o disposición reglamentaria. Lo cual será manifestado por el matriculado ante el Colegio, mediante declaración jurada que como Anexo integra la presente, en cada oportunidad en que se presente una encomienda a visado ante el CAPBA, relacionada con lo dispuesto en este artículo.
b) Que se cumpla con lo dispuesto por el art. 5 y el Anexo II de la Res. CAPBA 41/15; el art. 4 de la Res. CAPBA 78/19, y el art. 3 numeral 12) del Código de Ética Profesional, en materia de incompatibilidades absolutas.
c) Que no se excedan las incumbencias profesionales, actividades reservadas, alcances del título, y, en fin, como quiera llamarse a la capacidad de realizar tareas atinentes a determinadas parcelas del campo interdisciplinario que se aborda en la presente (arts. 42 y 43, Ley 24.521). Quedando a cargo del comitente, contratar a los especialistas pertinentes en otras áreas de tales quehaceres (arts. 4 y 11 del Tit. I Dcto. 6965 rat. por Ley 10.405, art. 79; Res. CAPBA 81/24; Res. CAPBA 41/15, y arts. 2, 1252 párr. final., y 1257 inc. b), CCyCom).

Art. 2) La presente integra la doctrina oficial del CAPBA, poseyendo idéntico valor en sus considerandos y en su parte resolutiva. Y, en tal carácter, integra el plexo normativo al que alude el art. 1252 –párr. final- del C.C. y Com. (cfme. arts. 1, 14 inc. 9), 16, 26 -incs. 2), 5) y 7)-, y ccdtes. de la Ley 10.405)

Art. 3) Publíquese en el Boletín Oficial del Colegio, en sus páginas web, y en todo otro medio colegial de difusión. Cumplido, ARCHIVESE.

Arq. SILVIA SAFAR
Secretaria

Arq. RAMON ALBERTO ROJO
Presidente

ANEXO
DECLARACIÓN JURADA

Quien suscribe, arquitecto/a titular de la matrícula CAPBA n°……, declara bajo juramento ante el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires (sometiéndose a las disposiciones contenidas en el Código de Ética Profesional -sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 15 de la Ley 10.405 respecto a la competencia de los poderes públicos- en caso de afirmar una falsedad), haber realizado a satisfacción de la Superintendencia de Riesgos del Trabajo de la Nación y/o cualquier otro órgano competente, la capacitación de postgrado requerida por el art. 16 inc. c) del Anexo Único del Dcto. PEN 911/96 –texto s/ Res. SRT. 1830/05-.
Por lo expuesto, se procede a otorgarle el pertinente visado colegial, en los términos de los arts. 26 inc. 23) de la Ley 10.405, y los arts. 2 in fine y 31 de la Ley 12.490.

Firma y sello del matriculado (o firma digital, en caso de contar con ella, cfme. art. 288 CCyCom, y Ley 25.506).

Capítulo IV

Doctrina autoral

Responsabilidad civil en el ejercicio profesional de la Arquitectura y la Ingeniería

(Bertone, S., La Ley, Revista del Código Civil y Comercial, año III n° 5, Junio de 2017, pags. 107/123. Ídem, Microjuris, MJ-DOC-12012-AR | MJD12012)

I.- Introducción

Si se quiere ingresar al estudio de la responsabilidad de los profesionales de la construcción, preliminarmente han de aclararse algunas cuestiones: una, que con carácter previo a la existencia de una obra existe un proceso constructivo de extraordinaria complejidad, que si no se analiza a fondo, veda cualquier análisis; la otra, que ese proceso tiene agentes de la más diversa naturaleza (profesionales, empresarios, suministradores, el mismo comitente, etc.), y, finalmente, que no importa qué título se tenga, sino qué rol se desempeña en él. Lo cual conduce necesariamente a esclarecer qué roles a cargo de esos agentes constituyen ejercicio profesional.

Consecuentemente, si se pretende abordar la temática antes aludida, ha de analizarse aquello que únicamente un arquitecto, ingeniero en especialidad habilitante, o -limitadamente- los maestros mayores de obra y otros técnicos, pueden realizar. No lo que cualquiera podría hacer.

II.- Ejercicio profesional de la Arquitectura y la Ingeniería, vs actividad empresarial.

Le propongo, sin importar qué se ha escrito o decidido al respecto, jugar un juego. En él, yo afirmaré que para construir obras no se requiere título alguno, y Ud. trate de fundamentar lo contrario. En otras palabras, acabo de predicar que, para desempeñarse como empresario constructor no se requiere ser arquitecto, ingeniero civil, ni absolutamente nada, e imagino que a Ud. esa idea le choca. En mi fuero íntimo, sé que no puede siquiera tolerarla, así que, lógicamente, no espero menos que su vigoroso embate contra ella. Claro que, al hacerlo, colisionará contra la Constitución Nacional, que en su art. 14 exige únicamente, como límite para construir obras, ajustarse a las leyes que reglamentan el ejercicio de esa actividad, y lo cierto es que no existe, ni sé que haya existido nunca entre nosotros, una ley que exija tales titulaciones para ejecutar obras materiales, sancionada por el Congreso de la Nación, ya que solo él es competente para hacerlo (arts. 75 inc. 12) y 126, C.Nac.). La segunda valla lo dejará virtualmente desarmado, ya que si se propone sostener lo contrario, tendrá que explicar cómo podría reputarse ejercicio profesional la actividad que nos ocupa si a esta puede desarrollarla una persona jurídica, y, como es lógico, no es de esperar que una de ellas acredite haberse graduado como arquitecto o ingeniero. Le pido, eso sí, y citando a Ihering, que no trate de aplicarle a la ley la prensa hidráulica ni la inyectora de sentidos: más allá de que, como Ud. sabe, ninguna regulación ha exigido jamás que los órganos de una persona jurídica estén integrados por profesionales de la construcción, nada cambiaría ello si así fuera (arts. 141 y 143, C.C. y Com.). Y no olvide, además, que a la nación le está vedado legislar en materia reservada por las provincias, como por ejemplo la policía profesional, así que, a no ser que todas y cada una de las Legislaturas locales modificaran la legislación vigente disponiendo lo contrario, Ud. quedará empantanado allí eternamente, ya que solo una persona humana puede ejercer profesión (C.Nac., arts. 75 inc. 30), y 121; art. 42, Ley 24.521; Const. Pcia. de Bs. As., arts. 41 y 42 in fine, Dcto. Ley de la Nación 6070/58, arts. 2, 3, 11 y 13; Leyes de la pcia. de Bs. As. 10.405, 10.411 y 10.416, arts. 2 a 4; Ley de Santa Fe 10.653, art. 18, entre otras).

De tal suerte, si Ud. está dispuesto a reflexionar acerca de si es posible que cualquier persona física o jurídica construya obras sin poseer título alguno, y, en su caso, cómo, puede que este sea su artículo de opinión. De lo contrario, le aconsejo abortar su lectura ya.

III.-Reglamentos municipales

Por estas alturas, tal vez Ud., que probablemente sea un hueso difícil de roer, haya decido contraatacar. Ya habrá encontrado por doquiera ordenanzas municipales que establecen tres categorías de constructores e instaladores, y que, para obtener un permiso de construcción, requieren que un arquitecto, ingeniero, o, a veces, un maestro mayor de obra u otros técnicos, asuman esos roles. ¡He allí la ley, me espeta Ud.! Sabe, como yo, que ello no salva las objeciones constitucionales que antes he formulado, pero bueno. Como su coraje me estimula, le propongo que levantemos las apuestas, de modo que voy a proponerle otras. Así, en primer lugar, agregaré que ningún municipio podrá explicar satisfactoriamente cómo, en su jurisdicción, una persona jurídica, o también una persona física en su propia obra por el sistema de administración, y frecuentemente un fiduciario –no pocas veces, un contador público nacional-, pueden ejecutar obras, contradiciendo esos reglamentos que parecían disponer lo contrario. Lo cual nos deja ante el mismo callejón sin salida. Tampoco ningún municipio conseguirá explicar cómo cualquier persona –cualquiera- puede también realizar en su jurisdicción obras públicas de importante envergadura (por lo cual, como arquitecto que soy, le aseguraré que el derecho aplicable a estas podrá cambiar, pero que la física, la estática, la química, los vicios constructivos, la ruina, etc., afectan en igual medida a unas y a otras) Entonces, permítame preguntarle…¿Con qué bases de equidad, razonabilidad, y trato igualitario, se permitiría a cualquier persona construir unas y no las otras, en una misma jurisdicción territorial?

Sé que también podría ponerlo en problemas desde otro ángulo de abordaje, porque, como Ud. y yo sabemos, en derecho administrativo, la competencia es la excepción y no la regla, y lo cierto es que ningún municipio la posee para legislar al respecto, por lo cual se trata, en todo caso, de reglamentos nulos de nulidad absoluta (v.gr., pcia.de Bs. As., Ord. Gral. 267/80, arts. 3 y 103; L.O.M. Dcto. Ley 6769/58, arts. 27 -inciso 24- y 240; Dcto. Ley 7647/70, arts. 3 y 103; Const. Prov. arts. 1, 41 y 42 in fine, Const. Nac, arts. 75 inc. 12) y 126). Además, el suscripto podría pensar que Ud. se vería en dificultades para explicar cómo estaríamos ante una limitación razonable al derecho de trabajar y comerciar (arts. 14 y 28, C. Nac.) ni bien hallemos dos municipios incluso contiguos, el uno que permite al dueño de un inmueble –sin necesidad de título alguno- acometer la empresa consistente en erigir su propia obra por el sistema de administración, es decir, convirtiéndose en empresario constructor de la misma (como por ejemplo ocurre en las ciudades de Salta, La Plata, Posadas, Rosario, Cipolletti, Pergamino, etc.), mientras el contiguo exige un grado en ingeniería para hacer exactamente lo mismo. O, dicho de otro modo, reflexionaré acerca de si nuestra Constitución Nacional admite que, a poco de transitar unos kilómetros, cada municipio haya acuñado cualesquiera reglas 180° divergentes, y todas sean simultáneamente válidas. Podría, también, posarme sobre la cuestión de las incumbencias (al fin y al cabo, si se segmenta el ejercicio profesional entre qué se puede hacer y qué no, según qué título se tenga, de eso se trata) y hacerle presente que legislar en esa materia no ya desde un municipio, sino desde una provincia, ha sido declarado inconstitucional **[1]** incluso antes de que se reformara la C.N. estableciendo en la grada constitucional la autonomía y autarquía universitarias, y, consecuentemente, se sancionara la Ley 24.521 y sus especiales arts. 42, 43 y 85. Pero elegiré el camino de contarle el que tal vez sea uno de los chistes (por llamar a esto de alguna manera…) más logrados en la historia del Derecho argentino, para lo cual se debe penetrar en las circunstancias que rodearon al nacimiento del engendro consistente en las célebres tres categorías. Sucede que en 1958, la provincia de Buenos Aires sancionó su Ley 5.920, creando el sistema previsional para arquitectos, ingenieros, técnicos y agrimensores. Y ese ente, un año después, obtuvo de la legislatura local la sanción de una ley identificada como 6.075, mediante la cual se modificaba su similar 4.048, declarando a la actividad de construir obras, ejercicio profesional. Lo cual, como lógica consecuencia, importaba

la obligatoriedad de los constructores de contar con título profesional ellos mismos (nunca será suficiente reiterarlo: a no ser que uno pudiera constituir una SRL…), y, lógicamente, percibir honorarios (no precio), y realizar aportes previsionales sobre esos honorarios. Si me ha seguido hasta aquí, acabo de sostener, ni más ni menos, que a las tres categorías de constructores, y a la supuesta necesidad de título para construir obras, las prohijó una caja previsional provincial, cuyo único objetivo era percibir aportes de alguien que figurara como constructor en los planos, con prescindencia de quién lo fuera en los hechos. La cuestión es que dicha ley rigió en jurisdicción bonaerense hasta 1986, en que fuera abrogada implícitamente por las leyes de reglamentación individual de cuatro profesiones distintas (lo cual torna imposible la subsistencia en el ordenamiento jurídico de aquella Ley 4.048, texto s/ Ley 6.075, pues no se concibe lógicamente que existan en una misma jurisdicción provincial dos leyes reglamentarias de la Arquitectura, dos de la Ingeniería, dos de la Agrimensura, etc.).**[2]** Pero, para entonces, aquellas "categorías de constructores" (también hallará "categorías de instaladores", es decir, de constructores parciales) ya había pasado a todas las ordenanzas municipales de la provincia, y, de allí, a las de otras provincias en donde aquella nunca rigió, todas y cada una de las veces que a algún funcionario recién llegado le pareció un bonito detalle, y muestra de su buena gestión, elevar al respectivo HCD un proyecto de reglamento conteniéndola. Así, hoy está presente a lo largo y ancho del territorio nacional sin que nadie sepa bien por qué, ya que, como a Ud. no se le escapará, en todo caso no hay categorías de constructores en el derecho privado: hay quienes construyen, y quienes no (art. 1251 C.C. y Com.)

¿Se da cuenta? La cuestión era tan simple como esa: se quería percibir aportes, y se creó un requisito repugnante al derecho de la grada que Ud. quiera. Y que, no obstante llevar décadas de fenecido allí donde fue llevado a su máxima expresión, sigue siendo replicado por doquiera ilegal e inconstitucionalmente.

IV. Relevancia de la cuestión

Como dije, me he propuesto escribir sobre la responsabilidad de arquitectos e ingenieros, y, para ello, debo alejarlo de asimilar su actividad a la de un empresario, ya sea este constructor, desarrollador inmobiliario, o ambas cosas. De lo contrario, Ud. nunca podrá distinguir qué normas jurídicas se aplican a unos agentes del proceso constructivo y no a otros, recordándole que la interpretación analógica no autoriza a encastrar a martillazos situaciones jurídicas sustancialmente diferentes, en normas que no fueron diseñadas para ellas. Y, por otro lado, y aunque Ud. no lo crea, no todas las soluciones se encuentran en los códigos de fondo. A guisa de ejemplo, si no se logra establecer un claro distingo, cuando Ud. deba adjudicar determinada responsabilidad por violación de normas administrativas (art. 1277 C.Civ. y Com.) no sabrá cuales agentes del proceso constructivo responden por la violación de la ley reglamentaria de su profesión, de su código de ética, de las resoluciones colegiales, y –esto es lo medular- de los reglamentos municipales, únicamente por la observancia de aquella porción de estos que afecte directamente su ejercicio (casi exclusivamente, las que inciden sobre el proyecto de las obras: dimensiones de escaleras, locales, columnas, muros, aventanamientos, tanques, etc.). Y cuales otros deben ser responsabilizados porque, v.gr., un ciclomotor colisionó el sábado por la noche contra un contenedor mal señalizado, o cuando por falta de bandejas protectoras contra la caída de objetos, o de redes, se han producido daños a los linderos o transeúntes. Porque todas las nombradas son normas materialmente administrativas, conforme al criterio objetivo imperante (v.gr. pcia. de Bs. As., Ley 12.008, arts. 1,2 inc. 3), y 5.2.b).
No es el objeto de este trabajo, pero subyace lo siguiente: si Ud. quiere saber quién es el constructor de una obra, búsquelo en los hechos, no en los expedientes municipales. En estos, encontrará cualquier disparate, especialmente si se topa con la Dirección Ejecutiva

de la Provincia de Buenos Aires, [2] o la Conducción Técnica de la Provincia de Santa Fe y otras aledañas. **[3]**

V.- Profesionales de la construcción

Si Ud. no ha conseguido aún refutar jurídicamente cuanto acabo de precisar, entonces tendrá que entender que, si vamos a referirnos a la responsabilidad de los profesionales de la construcción por su actividad como agentes del proceso constructivo, lo primero que debe hacer es restringir los alcances del término, que ha de quedar reservado al desempeño de los roles de proyectista, director de obra, representante técnico, y poco más. Entiéndalo bien: tanto con el Código de Vélez (arts. 974, 1020, 1182, 1493, 1494) como con el C.C. y Com. (arts. 284, 1015 y 1251), jamás se exigió, para convertirse en un constructor, otro requisito que no sea obligarse a ejecutar obra a cambio de un precio. Nada más. En otras palabras, si Ud. ve a un arquitecto o ingeniero que explota una empresa constructora, debe darle tanto como si se tratare de Pedro, una SA o SRL, o el dueño del restaurante de la esquina, que han decidido invertir unos dinerillos y emprender la actividad lucrativa que nos ocupa. Con una sola diferencia: los primeros están asumiendo simultáneamente dos roles del proceso constructivo, el de constructor –que no interesa especialmente al presente- y el de representar técnicamente esa actividad –esa es la parcela que sí importa a los fines del mismo-. Por eso mismo (razones de competencia), un reglamento municipal no puede válidamente contener normas que definan cómo ha de desempeñarse un rol que apareje ejercicio profesional de la Arquitectura y la Ingeniería, ni mucho menos establecer responsabilidades civiles y penales, sino solo la exigencia de que determinados roles sean cubiertos por profesionales debidamente habilitados por el Colegio competente, con intervención previa de estos entes que asegure que el ejercicio profesional de que se trata se halla dentro de lo facultado para el título por las autoridades federales, todo ello como condición para otorgar un permiso de construcción. Nunca ha de olvidarse que la policía de las profesiones es de competencia provincial, no municipal. **[4]**

¿Le sigue resultando indigesto? Piense, solo piense. ¿Se exige ser uno mismo farmacéutico para ser el titular de un establecimiento farmacéutico, ingeniero agrónomo para explotar un pool de siembra o desempeñarse como contratista rural, ingeniero textil para hacerlo con un taller de corte y confección, ingeniero mecánico para fabricar y suministrar maquinaria, y así? No, pues la actividad nunca se confunde con la representación de esa actividad, ni el continente “empresa”, con su objeto. Entonces, si está dispuesto a abrir su mente y pensar el Derecho en lugar de replicarlo, sea bienvenido a la representación técnica, que es aquel rol para cuyo desempeño se forma a los Arquitectos e Ingenieros, y que es lo que permite que la actividad de empresario constructor sea asumida por cualquier persona.

Si: se parece demasiado a aquello que Ud. vio suceder con sus propios ojos a lo largo de su vida. Y, más que probablemente, a aquello que Ud. mismo hizo cada vez que pactó con un constructor de obras de albañilería o Instalador electricista un precio por su trabajo, este lo realizó, fue pagado por ello, y ningún profesional medió entre las partes del contrato bilateral.

También guarda correlato con las huellas que aún se observan en todas esas obras colosales de antaño que aún exhiben, incrustadas en sus fachadas, los letreros en hierro forjado o granito labrado que le gritan aún, en su nombre, que fueron construidas con orgullo y prestancia por el Sr. “X”, que jamás puso un pie en una Facultad de Arquitectura o Ingeniería.

Y en lo que no se parece (porque no se me escapa que un elevadísimo porcentaje de los constructores no cumple en las obras privadas con las leyes de orden público que los obligan a

contar con representación técnica, dada la enorme ineficiencia de los controles municipales) al menos tenga en cuenta que esa omisión implica dejar a la obra sin conducción. **[5]** Y, consecuentemente, importa que el director de obra no tendrá a quien comprenda sus instrucciones que han de plasmarse en un lenguaje científico, para que de allí estas pasen, decodificadas, a los obreros dependientes del constructor o a este mismo si es una única persona, ni habrá quien organice el trabajo de los obreros. Y que todo ello habrá sucedido porque alguien que no es él no cumplió con la ley (art. 1256 inciso a), C.C. y Com.), y también porque alguien que debía colaborar con él contratando bien (es decir, mano de obra de buena calidad, debidamente representada, con planes de salud y seguridad, etc., etc.), omitió cumplir con sus obligaciones. Poniendo ambos una causa que casi con seguridad obstará al cumplimiento de las obligaciones del director de obra, al que no le quedará más que suplir con su propia actividad un rol para el que no fue contratado. Lo cual jamás resulta bien en este particular sistema organizativo funcional del proceso constructivo, y las más de las veces, a la corta o a la larga, dañará leve, grave o gravísimamente el objeto edilicio (art. 1257 inciso b), C.C. y Com.).

¿Quiere saber, en dos palabras, cuál es la misión de un Representante Técnico en el proceso constructivo? Pues encargarse de casi todo aquello que siempre le dijeron que debía ocuparse un Director de Obra. Nada menos.

VI.- Profesionales de la construcción II

Advierto que su resistencia es cerril, y no consigo vencerla. En el fondo, lo comprendo: años de prejuicios y, por sobre todo, ríos de tinta escritos dogmática y superficialmente, han caído sobre Ud. Es un hecho que no me cree, por lo cual solicitaré auxilio. Así, pediré a la agrupación profesional de arquitectos más antigua del país, la Sociedad Central de Arquitectos de la ciudad de Buenos Aires (creada en 1886) que nos cuente por qué, en su Código Profesional del Arquitecto (1915) plasmó la siguiente sentencia: *"El arquitecto que se convierte en constructor…pierde la calidad de arquitecto"*. ¿No le basta? Bueno, si bien no me agrada recurrir al Derecho de otras formaciones estatales, traeré a la palestra la ley de Francia del 31/12/40 reglamentada mediante decreto del 24/9/41, que establece la incompatibilidad entre la profesión de Arquitecto con la condición de empresario, citada por Spota, aludiendo al sector de la doctrina francesa que postula que el Code jamás en su articulado alude a un Director de Obra **[6]**. Y, además, la ley belga del 20/2/39 sobre la protección del título y la profesión del Arquitecto, que dispone análogamente. **[7]**

¿Cree que en nuestro Derecho no existen hoy mismo manifestaciones similares de esos principios? Bueno, tal vez Ud. no ha buscado lo suficiente, ya que, por un lado, es innumerable la cantidad de entes de la colegiación argentinos que no solo no matriculan constructores, sino que han declarado exentos de su contralor la actividad netamente empresarial consistente en ejecutar obras materiales (Resoluciones del Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As. 46/87, 67/10 y 41/15 y del Colegio de Ingenieros de la misma jurisdicción 413/95; de los Colegios de Arquitectos de San Luis 27/12, y de Chubut 30/15, entre tantas). Y, por otro hallará, desde el lejano año de 1929, y comenzando por el art. 6 de la Ley bonaerense 4.048, el claro distingo entre un constructor y su representante técnico. Lo cual se extiende sin fisuras hasta hoy (Leyes de la misma jurisdicción 10.405, 10.411, 10.416; de Santa Fe 10.653; de Río Negro 2.176, etc.).También encontrará incompatibilidades absolutas para desempeñarse como director de obra y constructor en el mismo proceso constructivo (Resoluciones colegiales antes nombradas, Decreto P.E.N. 1099/84, Decreto de Río Negro 267/00, Ley de Misiones I n° 11, Resolución del Consejo Profesional de la Ingeniería de Bs. As. del 28/X/60, Ley de Santa Cruz 1.737, Decreto de Chaco 2340/63, Códigos de Ética para el ejercicio de la Arquitectura de Formosa y de Salta, etc.).

Nunca será suficiente reiterarlo: todas ellas son regulaciones sancionadas por entes públicos legalmente competentes en materia de policía profesional, o por un poder público a propuesta suya, en uso de competencias jamás delegadas por las provincias en la nación, y que, por ende, permanecen en sus órbitas (arts. 75 inc. 30) y 121, C. Nac., y art. 42, Ley 24.521). Y a ellas, precisamente, se refiere el nuevo C.C. y Com. cuando establece en su art. 1252 que *"Las disposiciones de este Capítulo se integran con las reglas específicas que resulten aplicables a servicios u obras especialmente regulados".*

¿Desea que exploremos un poco más el derecho de fondo, a ver si hallamos también allí el distingo que trato de fundamentar? Bueno, comenzando por el estatuto especial sancionado para la actividad, le haré presente que cualquier manifestación del ejercicio profesional liberal –sea como proyectista, director de obra, o representante técnico- se encuentra excluida de la relación jurídica laboral con los obreros de la construcción, que solo alcanza a quienes se desempeñen como constructores -sean quienes sean estos, ora profesionales, ora cualquier persona física o jurídica, e incluso el mismo comitente actuando como empresario de su propia obra por el sistema de administración- (art. 2 inciso b) con relación al art. 32, Ley 22.250 **[8]**. También todos ellos se encuentran excluidos de la relación de consumo y, por ende, de las obligaciones de resultado y la solidaridad pasiva nacidas en su contexto, y no pueden ni deben otorgar garantía alguna por su trabajo intelectual (arts. 2 y 40, Ley 24.240, y art. 1 de su D.R. 1798/94). Y, finalmente, ninguno de ellos responde –es más: tienen incompatibilidad absoluta para encargarse de su planificación y control- por la omisión de adoptar en el proceso constructivo las medidas de salud y seguridad, conforme lo dispone expresamente la reglamentación aplicable, la que, en cambio, establece la solidaridad pasiva del constructor y del comitente, más no de ningún profesional (arts. 4 y 16 –párrafo final- del Decreto PEN 911/96, reglamentario de la Ley 19.587, y considerandos 5to y 6to de la Res. SRT 1830/05). Eso sin contar que no por nada en el nuevo C.C. y Com. se ha acuñado una muy precisa disposición especial para los profesionales liberales en su art. 1768, donde el legislador se ha preocupado por aclarar que *"La actividad del profesional liberal no está comprendida en la responsabilidad por actividades riesgosas previstas en el artículo 1757"*, lo cual importa haber sentado categóricamente que el riesgo –factor inseparable de la actividad de un empresario constructor- no ha de afectar en modo alguno aquel ejercicio. Y, por esa misma razón, la locución *"…la dirección y el control de la cosa…"* contenida en el artículo 1758 del C.C. y Com. no alude a la dirección de obra, sino al poder de dirección del empleador -es decir, del constructor- cuyas órdenes, sabido es, sus dependientes ejecutan con cosas (artículos 4 a 6, 65 a 67, 86 y cddtes. de la Ley 20.744).

¿Quiere que acudamos a la más precisa ley de policía profesional argentina, a los efectos de contrastarla con lo dispuesto por el art. 14 de la Constitución Nacional, para insistirle en que cualquier persona puede construir? Trátase de la ley reglamentaria del ejercicio de la profesión de Arquitecto en Santa Fe 10.653, que contiene la siguiente gema en su art. 24: *"[Toda persona de existencia visible], o jurídica de carácter privado [que se dedique a la ejecución de trabajos, sean éstos de naturaleza pública o privada, atinentes a lo determinado en ésta Ley, deberá contar con un Representante Técnico que podrá ser Arquitecto, siempre que reúna los requisitos exigidos en el artículo 3, inciso a y b) del presente ordenamiento. Todo ello sin perjuicio de los derechos que para éste puedan tener los demás profesionales de la construcción]. La elección será libre para el comitente, quien podrá seleccionarlo entre los distintos profesionales de la construcción"*

VII.-Constructores vs. Arquitectos e Ingenieros

Asumiendo que he logrado concitar su atención, le diré que, en consecuencia, si se propone abordar la responsabilidad civil de un arquitecto o ingeniero, su primer error será tratar de

aplicarle normas jurídicas diseñadas para empresarios constructores, a las emanaciones de su ejercicio profesional (esto es, actuar como proyectista, director de obra, representante técnico, etc.). Y será peor aún si Ud. cree que media sinonimia entre ambos conceptos, es decir, arquitecto / ingeniero, y constructor. Déjeme aclararle que, en primer lugar, nadie en el mundo, nunca, jamás, sostuvo seriamente semejante dislate, sino todo lo contrario, y que lo que Ud. ve cuando tiene ante sí a un arquitecto que se obliga como constructor, es a un empresario –por un lado-, y al representante técnico de ese empresario- por otro, reunidos en la misma persona. Tal como ocurre con el abogado que es parte en un proceso judicial y, además, litiga en causa propia. **[9]**
Ya lo entiendo: ni el Código de Vélez, ni el actual C.C. y Com., dicen una palabra acerca de los representantes técnicos. Pero es que no debieron hacerlo nunca, tratándose de materia reservada por las provincias. Por ello, en un Estado federal con poderosas autonomías como el nuestro, a la solución ha de buscársela en las leyes locales (la santafesina recién nombrada, las de la provincia de Buenos Aires 10.405, 10.411 y 10.416, la de Río Negro 2.176, las de la otrora denominada jurisdicción nacional, Dctos. Leyes 7887/55 y 6070/58 rat. por Ley de la Nación 14.467, etc.).

¿Qué se ha entendido por representación técnica? Dispone el arancel de aplicación en la C.A.B.A. Dcto. Ley 7887/55 en su art. 93 lo siguiente: *"Definición de servicios. Consiste en asumir la responsabilidad que implica una construcción, una instalación o la provisión de equipos y/o materiales para construcciones. En consecuencia el Representante Técnico deberá preparar los planes de trabajo; supervisar asiduamente la marcha de los mismos; responsabilizarse por los planos, cálculos, planillas, etc., de estructuras, instalaciones, etc.; preparar toda la documentación técnica necesaria, como especificaciones, confección de subcontratos, etc.; coordinar a los distintos subcontratistas" .*

¿Es correcta esta definición, además replicada por los aranceles de Córdoba Dcto. Ley 1332-C-56, de Corrientes –Decreto 1734/70-, de Misiones -Decreto 1842/76, de Santa Cruz –Ley 1738-, etc., etc.? No, es palmariamente inexacta. Primero, porque metodológicamente es ajeno a la finalidad de un arancel establecer normas deontológicas (Ud. seguramente no hallará en una escala arancelaria la definición de un balance de cuenta corriente, de una pretensión anulatoria, de una cirugía, ni de una operación de corretaje inmobiliario); segundo, porque ningún rol del proceso constructivo puede ser definido de manera objetiva (Ud. comprenderá, espero, que no es asimilable el desempeño del mismo para erigir un aeropuerto del tamaño del de Ezeiza, que en una modesta vivienda); tercero, porque su desempeño no es igual en una obra pública que en una privada (en la primera existe un sinnúmero de actos formales –como certificados de obra, actas de recepción de obra y de replanteo de ella, libros de órdenes y de pedidos, por ejemplo-, mientras en las segundas, la regla es la opuesta, es decir, la indeterminación de formas (C.C. y Com. arts. 284, 1015 y 1016). Y estoy descontando que seguramente Ud. no caería sobre un ingeniero porque no sepa confeccionar contratos, y que ya tomó nota acerca de que, si él profesional a cargo de este rol fuese responsabilizado por "una construcción, una instalación…", y por la provisión de materiales, probablemente estaríamos no ante el representante, sino ante el constructor mismo, el que no es el caso (C.C. y Com., arts. 774 inc. c) y 1262). Por lo cual una recta interpretación del dispositivo conduce a que lo que se quiso decir es algo así como "supervisar que la obra se encuentre debidamente aprovisionada, y, si no fuese así, solicitar al constructor representado los materiales necesarios, para que la obra avance normalmente". Y, por último, seguramente Ud. ya habrá advertido que me propongo seguir sosteniendo que equiparar la responsabilidad de un profesional liberal a la del constructor –en este caso, del constructor representado- es tan absurdo como lo sería, v.gr., cargar al director técnico de una farmacia

explotada por una empresa distinta de él, con las deudas que esta última contrajo con una droguería, las consecuencias del despido de la cajera, o el accidente de trabajo de cualquier otro dependiente. Claro que no, la responsabilidad profesional reposa únicamente en las cuestiones técnico-científicas, nunca en las de naturaleza empresarial.

Por análogas razones, el representante técnico de un constructor no puede ser responsabilizado más que por sus propios hechos, actos u omisiones culposas.

VIII.-La sabia regulación de Vélez

Dígame si Ud. realmente cree que un hombre de la cultura y conocimientos jurídicos de Vélez, no conocía un ápice acerca de qué eran un proyecto arquitectónico o ingenieril, una dirección de obra, etc., y, por ello, solo responsabilizó por ruina edilicia al empresario constructor (art. 1646 de su Código) sin extenderles la responsabilidad a los profesionales liberales. Dígame si en verdad cree que nuestro más excelso jurista en verdad desconocía tanto manifestaciones concretas de tales ciencias y artes, como a cultores de la Arquitectura e Ingeniería. Espero que me diga si en verdad piensa que nombres de la estatura de Miguel Ángel, Eiffel, Da Vinci, Brunelleschi, Bernini, Rafael, no le decían absolutamente nada; que Roma solo fue para él Derecho, y en modo alguno aquello que los Romanos construían al mismo tiempo que engendraban ese Derecho.

Si su respuesta es afirmativa, entonces deberá explicarme el encuadre fáctico del art. 1632 de su Código, en virtud del cual *"A falta de ajuste sobre el modo de hacer la obra, y no habiendo medida, plano o instrucciones, el empresario debe hacer la obra según la costumbre del lugar, o ser decidida la diferencia entre el locador y locatario, en consideración al precio estipulado"*. Dígame en qué supuesto, entonces, faltan "ajuste, medida, plano o instrucciones", si no es cuando se carece de un proyectista y un director de obra. Además, si no le molesta, acláreme también qué habría llevado al excelso jurista a desdeñar la incorporación a nuestro ordenamiento de la caución damni infecti del Derecho Romano, en razón del poder de policía que reside en nuestros municipios, y cómo cree Ud. que se ha obtenido desde siempre un permiso de construcción municipal para que pueda tener lugar el ejercicio de esa vigilancia, si no es con base en un proyecto confeccionado al efecto (nota al art. 1132, C.Civ.).

Cuénteme si Ud. en verdad cree, entonces, que, durante casi un siglo (1871 – 1968) no hubo cómo responsabilizar a un profesional liberal de la Arquitectura o la Ingeniería, incluso por ruina si correspondiere, pero con base en factores de atribución de responsabilidad subjetivos (arts. 512 y 902, C.Civ.), es decir, como se responsabilizó a cualquier otro –médicos, agrimensores, abogados, etc.. ¿Ciertamente estaría Ud. dispuesto a postular que en semejante lapso no hubo objetos edilicios viciosos e incluso ruinosos, y que ningún profesional liberal fue condenado por ello?

En similar orden de cosas, explíqueme también por qué razón, los artículos de su Código que mencionan la locución "arquitecto" a la hora de establecer privilegios, lo distinguen netamente de los empresarios constructores y subempresarios (arts. 3931 y 3932, C.Civ.). Y por qué razón, al establecer los privilegios de quienes han suministrado materiales para erigir una obra (lo cual jamás hace un profesional liberal) no se lo menciona (art. 3933, C. Civ)
No. Lo que Vélez sabía como nadie era distinguir el trabajo intelectual de la actividad empresarial, y también que, en República Federal Argentina, esa legislación (la que regula el ejercicio profesional) corresponde a las provincias.
Y las provincias argentinas ejercieron esas competencias: Buenos Aires con aquella Ley 4.048 (1929), Santa Fe con su Ley 2.429 (1934), la denominada jurisdicción nacional con su

legislación local plasmada en los Decretos Leyes 7887/55 y 6070/58 – ambos ratificados por Ley 14.467-, etc.
Si: acabo de afirmar que todo iba bien, hasta la inconsulta reforma pergeñada por la dictadura militar en 1968. Así se construía hasta entonces en la República Argentina, y a nadie se lo responsabilizó en una medida que no se correspondiera con la naturaleza de su rol en el proceso constructivo.

IX.- La no tan sabia reforma de 1968

Es poco cuanto puede asegurarse en Derecho, pero, no obstante, lo haré respecto a este tópico: podrá haber obras edilicias sin la presencia de arquitectos e ingenieros –contravenciones mediante-, pero salvo muy contadas excepciones, **[10]** nunca existirá una obra sin el acuerdo de voluntades de un comitente y un constructor. Por eso, a esa relación la llamo "relación jurídica sustancial" del proceso constructivo. **[11]**

Luego, están las relaciones de representación de esas partes: la del comitente, por el director de obra (art. 1269 C.C. y Com.) **[12]** y, como surge de las leyes locales arriba citadas, la del constructor por su representante técnico. Se trata, en ambos supuestos, de una suerte de "patrocinio técnico"; si, además, existe un contrato de mandato, ello es accidental.

Así, tengo para mí que Ud. nunca responsabilizaría a quien encarna una representación meramente profesional, ajena al riesgo empresarial, y retribuida por honorarios de naturaleza alimentaria (art. 1768, C.C. y Com.) por los hechos de su representada; menos le extendería la responsabilidad concurrentemente, menos que menos la responsabilidad extendida sería la de un tercero a su respecto, y ni qué decir acerca de hacerlo objetivamente. Análogamente, tengo para mí que Ud. encontraría repugnante al Derecho hacer lo propio con el ing. agrónomo que, ajeno a la explotación rural en cuanto a participar de las ganancias o soportar las pérdidas de la empresa titular de ella, solo se ocupa de tareas como, v.gr., recomendar qué agroquímico utilizar y extender las recetas pertinentes para adquirirlos, a cambio de un honorario. Y supongo que Ud. arribaría a idéntica conclusión si la cuestión fincara respecto a la relación jurídica de un empresario industrial con el ingeniero industrial que aquel contrató para que le preste servicios similares. Ud. ya se dio cuenta que, en todos los supuestos, se trata de quienes solo se relacionan con el sujeto empresario a cambio de un honorario, o a veces, de un salario, para proveerle al empresario un único y exclusivo factor: la ciencia de la que este carece. Pero, no obstante, Ud. está dispuesto a admitir, sin hesitar, que ello si es correcto respecto de los arquitectos e ingenieros civiles que cumplen exactamente las mismas funciones de representación de cada una de las partes de la relación jurídica sustancial, ora ejerciendo el rol de director de obra, ora el de representante técnico. Es más: tratándose de un director de obra, Ud. está dispuesto a sostener sin cortapisas que se le extienda concurrentemente –y no son pocos quienes sostienen que, además, objetivamente- la responsabilidad de un tercero a su respecto –el constructor- a quien el profesional a cargo del rol no seleccionó, no contrató, sobre cuyos factores de producción no tiene control alguno, y sobre el que ninguna ley argentina, hasta donde sé, estableció un poder de mando en cabeza suya, sino más bien lo contrario (arg. art. 910 del C.Civ., y arts. 1264 –párrafo final- y 1269, C.Civ. y Com.). Ud. ha leído a cientos de autores y decisorios que han afirmado que eso es así porque es así –aunque no pueden fundamentarle por qué-, o acuden al Code francés, que jamás alude en su articulado a un director de obra **[13]** sino a un empresario constructor (situación respecto a la cual, como le dije, si se es arquitecto, ingeniero, o nada, es accidental, y en nada cambia la situación), o a la ley española, y en fin, a legislación que, en todo caso, regirá en esos Estados pero no en el nuestro, y que las más de las veces, provienen de formaciones estatales incompatibles con la nuestra y, por ende, con nuestra Cons-

titución. Pero, llamativamente, nunca acuden a nuestro monumental Derecho, nunca una mirada hacia adentro. Todo lo cual me lleva a preguntarle retóricamente si las disposiciones de la nueva codificación que nos hemos dado verdaderamente nos importan (art. 2 C. Civ. y Com., *"…De modo coherente con todo el ordenamiento.",* art 3 C. Civ. y Com., *"…mediante una decisión razonablemente fundada"*, etc.). Bueno, déjeme creer que sí. Por ejemplo, que Ud. hallará írrita la circunstancia ínsita en que todas y cada una de las escalas arancelarias sancionadas por un poder público vigentes en nuestro país arancelan a la dirección de obra con un honorario sustancialmente inferior al del mismo proyectista, **[14]** lo cual evidencia que el legislador jamás imaginó para ese rol la intensidad que se cree que tiene, sino que, en su modalidad básica, y sintéticamente, su misión consiste sólo en inspeccionar el proceso constructivo para verificar que la obra se ejecute conforme al proyecto, e informarle a su comitente si así no fuera, para que sea este quien ejerza contra el constructor con el que se vinculó bilateralmente, los derechos que crea tener conforme a la ley y el contrato (arts. 1269 y 1256 inciso b), C.Civ. y Com.). Déjeme pensar que lo estremecerá saber que toda ley vigente en nuestro país establece, para esa modalidad de dirección de obra, la más simple, una retribución que orilla el 3% del costo de obra, algo así como la mitad de la remuneración con la cual se tarifa la operación de corretaje enderezada a la compraventa posterior de ese mismo objeto edilicio concluido (obviamente sin contraer ninguna responsabilidad durante el proceso constructivo, ni menos una decenal ni trienal posterior; mucho menos objetiva, y ni en sueños alcanzada por la extensión concurrente de la responsabilidad de un sujeto de derecho con el que no se tiene relación contractual alguna). O, desde otra óptica, una remuneración apenas superior a la retribución prevista para la confección de la escritura de compraventa. Déjeme creer que Ud. comprenderá que una obra no puede analizarse cual si se tratase de una fotografía, para establecer responsabilidades en abstracto como si se tratara de una tabla de simple entrada, porque todo objeto edilicio es la consecuencia de algo que se llama proceso constructivo, donde una cantidad imposible de mensurar de trabajos se coordinan y ensamblan los unos sobre los otros, que tiene un sinnúmero de actores que tampoco pueden ser listados en media carilla (v.gr., proyectos de decenas de objetos singulares, a veces, propios de especialidades de la Ingeniería –ascensores, montacargas, instalaciones termo mecánicas, electrónicas, entre tantas- incrustados en la obra mayor de Arquitectura; constructores de distintos rubros, vendedores y fabricantes, etc.). Y, aunque parece obvio pero no lo es tanto, también tiene un comitente jurídicamente obligado a colaborar con todos ellos, que es quien hace nacer la actividad riesgosa, quien determina su curso y condiciones de trabajo (porque el verdadero "poder de dirección", en los hechos, lo tiene quien paga por la obra) y que se encuentra obligado a prestar un sinnúmero de obligaciones de colaboración (arts. 1257 inciso b), 1757, 1710 incisos a) y b), 1716, 1717, 1749 y ccdtes., C. Civ. y Com.). Comitentes que, lejos de ello, más modernamente se blindan dentro de los continentes de las personas jurídicas, de los fideicomisos inmobiliarios, o de ambos (lo cual suministra poderosos incentivos para incumplir, o determinar a otros a incumplir con su poder de negociación, las leyes y reglamentos), y que no obstante –paradójicamente- son usualmente dispensados de cualquier incumplimiento, so pretexto de la "profesionalidad" de sus contrapartes contractuales. Algo tan insostenible como lo sería, v.gr., validar que un sujeto se libere de sus obligaciones contractuales porque contrató con un abogado y él no lo es.

Déjeme creer, cuanto menos, que Ud. está dispuesto a preguntarse, cuando busque la causa de los hechos, actos u omisiones dañosos acaecidos durante la ejecución de una obra, quién se ha beneficiado económicamente con la ilicitud que campea en cualquier proceso constructivo.

Quizá Ud. no haya advertido que la extensión de responsabilidad indistinta contenida en el art. 1646 del C.Civ. tras la reforma de 1968 (que, con el tiempo, se convertiría, por la propia

inercia de los ríos de tinta y nada más, en la extensión de responsabilidad concurrente del art. 1274 inciso c) del C.Civ. y Com.) no existe en la fuente de donde fue tomada por Borda –a la sazón, los arts. 1667 a 1669 del Código Italiano de las Obligaciones de 1942-, que regulan el contrato de appalto, es decir, el de un empresario constructor principalmente, más no el trabajo intelectual de un arquitecto proyectista o director de obra, que es estructurado por los arts. 2230, 2332 y cddtes. del mismo sistema normativo, sobre la base de factores de atribución de responsabilidad subjetivos, con expreso reenvió a su art. 1176, que sienta la regla del "buen padre de familia", y la responsabilidad basada en el dolo o la culpa grave (art. 2236)

Quizá por estas alturas, Ud. haya advertido que el Código Civil de Francia (fuente del art. 1274 del C.C. y Com. argentino) no le extiende la responsabilidad de otro sujeto a un profesional liberal –menos que menos concurrentemente-, sino que se limita a establecer a quienes considera empresarios constructores, es decir, solo responsabiliza como constructor a quien verdaderamente lo es, sea cual sea la modalidad en que adquiera dicha situación jurídica (art. 1792-1 del Code, texto s/ Ley 78/12). Así, tanto le ha dado al legislador francés que se trate de un arquitecto, de un empresario que carezca de esa titulación, el dueño de la obra en ciertos supuestos, o de un promotor y desarrollador inmobiliario (Code, art. 1792-1 con relación al art. 1831-1) es decir, todos aquellos que asumen un riesgo para obtener un beneficio, no que ejercen profesión con ajenidad a ese riesgo y ese beneficio. **[15]**

Tal vez haya notado, también, que, en la severa y moderna ley de ordenación de la edificación española 38/99 (que, a diferencia de las codificaciones francesa e italiana, sí alude expresamente a toda clase de proyectistas, directores de obra, jefes de obra -o sea, el equivalente a los representantes técnicos argentinos-), como regla, los profesionales liberales responden por un hecho, acto u omisión propio, y solo excepcional y subsidiariamente, cuando no pueda determinarse la causa del daño, en forma solidaria. Y, aún así, ello nunca alcanza a los vicios de terminación o acabado, ya sean estos aparentes, u ocultos que se manifiesten durante el primer año contado desde la recepción, por los cuales únicamente responde el constructor (art. 17 incisos 2) y 3), L.O.E.). Y todo ello, en un ordenamiento en el que, a diferencia del nuestro: 1) existen un sinnúmero de actos jurídicos que tienen lugar dentro del proceso constructivo de una obra privada, que son formales (arts. 6, 7, 11 ,12, 13, L.O.E.); 2) el rol de director de obra se encuentra desdoblado, y solo el primero –que se denomina como en nuestro país- tiene algún correlato con la misión del que aquí la ejerce: quien se encargada de él visita la obra con cierta periodicidad, la inspecciona, deja alguna instrucción si correspondiere, y se va a otra. Mientras que de encarnar el segundo rol –denominado en España "director de la ejecución de la obra", inexistente entre nosotros- usualmente se encarga la versión actual del maestro mayor de obra o aparejador ibérico, y es este agente del proceso constructivo, y no aquel, quien, para decirlo sintéticamente, debe "vivir" en el sitio de obra, y estar encima del constructor y su representante técnico, impartiéndole instrucciones todo el tiempo (art. 12 con relación al 13 –especialmente, apartado 2.c)-, L.O.E.); 3) las instrucciones de ambos directores de obra son de cumplimiento obligatorio para el constructor, mientras entre nosotros, ninguna ley establece ello, es decir, los profesionales no tienen cómo obligar a nadie a hacer, o abstenerse de hacer algo (art. 11 inciso 2.a L.O.E.); 4) el comitente de una obra -ya sea que la haya erigido para sí, o para enajenarla a terceros, es indiferente que haga o no profesión habitual de ello- debe contratar importantes seguros de caución para garantizar a los adquirentes (art. 9, L.O.E.); 5) quien suministra materiales –como por ejemplo, lo haría nuestro "corralón"- contrae severas obligaciones. Y ni qué decir los laboratorios y las entidades que certifican la calidad de los productos de construcción, todos grandes olvidados en el art. 1274 del C. Civ. y Com. argentino (arts. 14 y 15, L.O.E.). Así como los propietarios y usuarios son fuertemente

obligados a cumplir con los manuales de mantenimiento y a preservar la obra, mientras no son ni siquiera mencionados entre nosotros (art. 16, L.O.E.)

Esto último demuestra, a mi juicio, la desmesura de la extensión concurrente a los profesionales liberales de la responsabilidad del constructor por ruina y/u otros vicios no ruinógenos (art. 1274 inciso c), 1270 a 1272 y ccdtes., C.C. y Com.). Y, al mismo tiempo, que no pueden traerse sin cortapisas desde otros ordenamientos al nuestro, ni sus precedentes judiciales, ni la doctrina de sus autores.

No obstante, puntualizo que, entre nosotros, la responsabilidad de un profesional liberal es, como regla, subjetiva (art. 1768, C.C. y Com.); que las normas de la nueva codificación se integran con las regulaciones establecidas por las leyes reglamentarias de las profesiones, códigos de ética y reglamentos colegiales (art. 1252 parte final, C.C. y Com.), y que no por nada el inciso c) del art. 1274 del C.Civ. y Com. es el único que comienza diciendo *"Según la causa del daño…".* Por lo menos, ello será así si lo interpretamos como lo que es –un sistema normativo, no cualquier ley-, de forma coherente con todo el ordenamiento, y tenemos especialmente en cuenta la disposición contenida en el art. 2 de la LDC 24.240, que categóricamente excluye a todo profesional liberal de la responsabilidad solidaria estatuida en su art. 40, es decir, lo contrario al art. 1274 inc. c) del C.C. y Com. (cfme. arts. 1 a 3, 727, 850, 1252, 1768 y ccdtes, C.C.y Com., art. 42, Ley 24.521, y arts. 75 inc. 30) y 121, Const. Nac.).
"La interpretación respecto de la existencia y extensión de la obligación es restrictiva" (art. 727 C.C. y Com.).
Como mínimo, le he citado dos (2) leyes del mismo rango normativo, que disponen con una divergencia de 180°.

IX.- Responsabilidad por ruina y vicios aparentes y ocultos

Ya me he referido extensamente a ello en otro trabajo, **[16]** acerca de que se ha plasmado en el C.C. y Com., en materia de vicios, un sistema normativo de imposible enjundia, o casi: un poco del Code francés, otro del Codice Italiano, algo de la reforma de 1968, y una pizca –creo que de allí sale el plazo trienal del art. 1055 C.C, y Com.- de la LOE española. En pocas palabras, demasiadas contradicciones lógicas y posiblemente insalvables, dentro de su mismo texto. Y ni qué decir si se los confronta con las disposiciones de la Ley 24.240, que establece legitimados pasivos distintos, y hasta diferentes plazos de prescripción.

Mención especial merece la cuestión de la "aceptación" que el nuevo sistema normativo requiere en lugar de la "recepción" a que aludía el C. Civ. en sus arts. 1646 y 1647 bis, y que, en realidad, nada cambia. Por lo cual me atrevo a afirmar que no existe vicio alguno, ni mucho menos ruina, si la obra no ha sido recibida. Varias normas en franca colisión demuestran –a no ser, reitero, que una forma jurídica distinta se estipule expresamente, en uso de la autonomía de la voluntad- (art. 284 -parte final- C.Civ. y Com.), que la pregonada aceptación, o bien se presume por la recepción de la obra sin protesta (art. 1270, C. Civ. y Com., con reenvío al art. 747, y un nuevo reenvío de este a los arts. 1034 y 1051 a 1058, C.C. y Com. –o sea que se termina en el mismo punto al que se llega aplicando el art. 1272-), o bien se tiene por configurada e importa la purga de los vicios aparentes, conforme a lo dispuesto, reitero que contradictoriamente, por el art. 1272 C.C. y Com., parte final. Como fuere, fácil resulta concluir en que no puede haber obra viciosa sin que medie entrega de ella terminada por el constructor, ya que este, hasta que no lo haga, obviamente puede corregir cualquier defecto.

Pero en cuanto interesa al presente, solo diré que tanto la ruina en sentido estricto, como la

obra impropia para su destino, configuran encuadres fácticos gravísimos, y tengo para mí que un Juez puede atravesar todo su ministerio sin ver ni siquiera un (1) caso que verdaderamente encuadre en tales categorías.**[17]** De ello se infiere que en modo alguno la disposición contenida en el art. 1273 C.C. y Com., proporciona una válvula para que los comitentes o los adquirentes escapen a los efectos del verdadero plazo de caducidad para vicios aparentes y ocultos –la enorme mayoría de ellos- que es el contenido en el art. 1054 del C.C. y Com., reclamando, con base en el art. 1273 C.C. y Com. por vicios que no encuadran en él. En otras palabras, humedades ascendentes de cimientos, filtraciones de una cubierta, pisos de parquet despegados, carpinterías defectuosas, cenefas de madera dobladas, pérdidas en una instalación sanitaria o de gas, y aún la suma de todos ellos, son vicios que no encajan ni en una ni en otra categoría de aquellas a las que alude el art. 1273 C.C. y Com., toda vez que, si se los denuncia tempestivamente (al momento de la recepción si eran manifiestos, o dentro de los sesenta días de descubiertos, si eran ocultos) pueden ser corregidos con relativa facilidad por quien debe la garantía. Y, así, ninguna obra será impropia para su destino, ni mucho menos, ruinosa. Es que ruina y obra impropia para su destino, si se me permite la licencia, son vicios "mortales", ora para el edificio como tal, ora para la concreta actividad a la que se pensaba destinarlo. Si –continuando en uso de esa licencia- el o los vicios se puede/n reparar por el garante con una "cirugía" de complejidad moderada, no se configuran tales encuadres. Si los vicios, aunque sean muchos y muy variados, son reparables mediante la realización de los trabajos adecuados, no hay ruina ni obra impropia para su destino. Eso es lo que interpreto que, de alguna manera, es compatible con las disposiciones contenidas en los arts. 1057 y 1058, C.C. y Com., en su juego armónico con sus similares 1270 a 1272.

Por otro lado, opino que, cuando el art. 1051 C.C. y Com. alude a "razones estructurales", no se refiere, por ejemplo, a la falla de una columna como tal, que haya causado o pueda causar un colapso (eso sería ruina o amenaza de ruina, en sentido estricto, como la entendía Spota) sino a uno o varios elementos estructurales, como por ejemplo las columnas, mirados desde el punto de vista funcional (v.gr., un bosque de columnas que no permita estacionar los automóviles en una cochera colectiva). O, cuando en él se alude a otras razones funcionales, por ejemplo a la falla de una instalación esencial que torne inútil el edificio para servir al fin para el que este fuera concebido, aunque pueda ser reciclado para servir a otros (v.gr., la de refrigeración de un frigorífico, que no permitan enfriar los productos cárnicos para mantenerlos consumibles, y que no pueda ser reparada –si tiene solución, distinta es la cuestión-) **[18]**

Ahora bien, dije al principio que solo me referiría a la responsabilidad de los profesionales de la construcción, y debo ceñirme a ello. Así, hay algo que, entre tantas dudas, puedo asegurar, y es que ningún director de obra entrega ni recibe una obra (arg. art. 1252, C.C. y Com., y art. 774 inc. a) del mismo sistema normativo): a eso únicamente lo hacen el constructor y su comitente –el comitente común a ambos-, respectivamente. Lo único que hace el profesional a cargo de ese rol es inspeccionar la obra por encargo del comitente –incluso al momento de tener lugar la recepción de la obra- para verificar que esta se adecue al proyecto aprobado en sede municipal, o válidamente modificado (arts. 1269, 1270 y 747, C.C. y Com.). Entonces, quiero llevarlo a imaginar cómo podría un profesional o técnico aconsejar la recepción de una obra "impropia para su destino". Quiero decir, ¿una obra viciosa por razones estructurales o funcionales, nada menos? Suponiendo que así fuera –lo cual no consigo aprehender-, si no la objeta, y los vicios eran tan, pero tan aparentes, he ahí la culpa, claro. Lógicamente, no será así, si estos eran ocultos incluso para la diligente inspección de un experto. Pero… ¿Qué sucederá si el comitente recibe la obra sin citarlo con la debida antelación al acto jurídico de recepción, y toma posesión de ella por sí mismo? En tal supuesto, la obra debe tenerse por recibida de conformidad y por purgados los vicios aparentes, **[19]** y la negligencia culpable será del comitente. E, incluso desde la óptica

más severa –claramente, no es mi caso- en que se considerara a la responsabilidad del director de obra como objetiva-, ello fracturaría el nexo causal (arts. 1257 inciso b), 1053 inciso a), 1710 inciso a), 1729, 1732, C.C. y Com.). Sin perjuicio de otras circunstancias, ha de tenerse presente que es inherente al desempeño de ese rol que se dirijan muchas obras simultáneamente, y, a veces, en sitios alejados los unos de otros. Es decir, en modo alguno hay dedicación exclusiva, a no ser que se pacte expresamente y se remunere en consecuencia.
¿De qué otra manera incurre en responsabilidad por vicios, el director de obra? Básicamente, siempre que no le dé noticia a su comitente, de circunstancias como, v.gr., que el constructor no se ajusta a las especificaciones del proyecto, o que los materiales –aunque este no los provea- no son los adecuados conforme al proyecto. Claro que, como contracara de la moneda, si es debidamente informado, el comitente debe adoptar las medidas pertinentes. Por ejemplo, si el profesional le solicita que dé intervención a un especialista –supongamos, quien realice un estudio de suelos-, aquel no lo hace, y luego falla un elemento estructural, estaremos ante la negligencia del comitente y no de la de aquel (arts. 1256 incs. b) y d) –segunda cláusula-, 1257 inciso b), 1720 y ccdtes., C.C.y Com.)

Por supuesto, tanto el proyectista como el director de obra –si fueran personas distintas-, y el constructor –pues su representante técnico no puede dejar de detectarlos- serán responsables de vicios contenidos en el proyecto, que causen un vicio de cualquier entidad en la obra material. Por ejemplo, errores en los cálculos estructurales. Uno, por ser su autor; otros, si el vicio de proyecto era aparente, y no se solicitó su corrección. Ello, a no ser que se trate de un proyecto estructural muy complejo y que requiriese una altísima especialización, en cuyo caso solo ha de responder el autor del proyecto estructural, más no el de la obra general, o los demás profesionales nombrados. Es el caso, también, de un estudio de suelos mal realizado, sobre los cuales los arquitectos carecen de incumbencias profesionales para confeccionarlos, más no los ingenieros civiles. Por lo cual mal se puede controlar aquello que no se tiene la capacidad de realizar (conf. Resoluciones M.E.C. y T. de la Nación 1232/01 –anexo V.4- con relación a su similar 498/06 –Anexo V-, y art. 43, Ley 24.521). Junto con ellos deberá ser responsabilizado también el municipio que otorgó el permiso y el funcionario que emitió el acto administrativo aprobatorio, ya que se trata de los ente titulares de la policía de la edificación, su competencia es irrenunciable e indelegable, y perciben una tasa específica –denominada “derechos de construcción” para encargarse de fiscalizar obra material e intelectual. A este respecto, y más allá de lo dispuesto por los arts. 1764 a 1766 del C.C. y Com. (que han causado un vacío normativo enorme, y me parecen de muy dudosa constitucionalidad), aún quedan normas como el art. 194 de la Constitución de la provincia de Buenos Aires, los arts. 241 y 242 de la L.O.M. de esa jurisdicción 6769/58, y los arts. 29, 248 y 249 del Código Penal, que permiten responsabilizarlos. Por lo demás, la del proyectista, a diferencia de la del resto, es la única correspondiente al rol de un profesional liberal, a mi juicio, que admite ser incluida en la disposición contenida en el art. 774 inc. b) del C.C. y Com.: el “cierto resultado” lo constituye el que la obra intelectual ha de adecuarse a las leyes y reglamentos, de nada serviría un proyecto edilicio que no fuera apto para que el comitente tramite y obtenga con base en él un permiso de construcción; y ello es “independiente de su eficacia”, porque no hay manera en que el proyectista asegure que, aún siendo correcta la obra inmaterial, ella sea erigida correctamente. A tal extremo, solo lo asegura un constructor (art. 1252 -1er párrafo- y art. 2 de la LDC 24.240 –ver también el art. 1 inc. b) de su DR 1798/94-, con relación al art. 774 inc. c) C.C. y Com.)

El director de obra responderá, también, por haber impartido una instrucción que cause un vicio (instrucciones, no órdenes. Órdenes, solo imparte un inspector de obra pública porque una ley lo faculta a ello, nunca quien representa los intereses –no necesariamente como man-

datario- del comitente de una obra regida por el Derecho privado (cfme. arts. 910 C. Civ., y arts. 1264, 1269 y 1270 –por su reenvío al art. 747-, C. Civ. y Com., y, en general, porque no conozco ninguna disposición de una ley del Congreso que establezca la obligación del constructor de aceptar sus instrucciones) **[19]**. Párrafo aparte merece la circunstancia ínsita en que, dentro de los límites impuestos por los arts. 1970 y 1264 del C.C. y Com., el comitente puede incluso variar el proyecto sin necesidad de contar con la conformidad del director de obra. Todo lo cual, a mi entender, es muestra cabal de que este únicamente puede actuar, si se me permite, como un inspector de obra privada, informando debidamente a quien lo contrató, a no ser que el comitente, en su contrato con el constructor, pacte expresamente que este último se obliga a aceptar las instrucciones del director de obra bajo apercibimiento de concretas penalidades. O celebre con el director de obra, complementariamente, un contrato de mandato, apoderándolo en la debida extensión, y –no obstante que este también es un contrato no formal-, entregándole el instrumento que acredite eficazmente el acto de apoderamiento, ya que en la dinámica de un proceso constructivo el director de obra se vería notoriamente obstaculizado ni bien –como es lógico que suceda- el constructor use de su facultad dispuesta por el art. 374 C.C. y Com. (cfme. arts. 373 inciso a) y 1257 inciso b) del mismo cuerpo legal). **[20]**

Por otro lado, y aunque el art. 1274 C.Civ. y com. no lo diga (tal como omite extender la responsabilidad al fabricante, al vendedor de materiales, a los laboratorios de ensayos de materiales, etc., por lo cual, en su caso, debe ser integrado con las disposiciones de la Ley 24.240, especialmente, su art. 40), el representante técnico, cuyo comitente es el constructor y no el dueño de la obra, puede ser responsabilizado por sus hechos, actos u omisiones, en la medida de la obra encomendada a su representada (puede ser la totalidad, o solo, v.gr., una instalación o la estructura de hormigón armado) con base en el art. 1753 del C.C. y Com. Por análogas razones a las ya expuestas, considero que su responsabilidad es subjetiva, y a la concurrencia, un dislate. Claro que –nuevamente, la contracara de la moneda- si uno o varios de los constructores totales o parciales carecen de representación técnica, estamos en un escenario en que alguien omitió cumplir con regulaciones de orden público (ejemplo, los arts. 6tos de las Leyes bonaerenses 10.405, 10.411 y 10416, el art. 24 de la santafesina 10.653, el art. 7 de la rionegrina 2176, entre tantas) y, por su conducto, puso un obstáculo formidable para el cumplimiento de las obligaciones del director de obra. Y ello causa también la responsabilidad concurrente de quien omitió sus deberes de colaboración y no contrató bien (art. 1257 inciso b), C.C. y Com., con la del constructor que violó tanto las leyes locales precitadas, como lo dispuesto por el art. 1256 inc. a) del C.C. y Com., y también del municipio y sus funcionarios, que otorgaron un permiso de construcción en infracción al bloque de legalidad. A similar resultado se arriba cuando comitente y constructor omiten la designación del especialista en salud y seguridad en la construcción (arts. 4 y 16 del Anexo I, Decreto PEN 911/96)

Ahora, queda por examinar qué sucede tanto con un comitente que no designó a un director de obra –supuesto de obra realizada en contravención-, o que, habiéndolo designado, no lo citó con la debida antelación para la realización de un acto jurídico de la trascendencia de la recepción de la obra, y/o no le proporcionó el tiempo ni los medios necesarios para realizar una exhaustiva inspección, como con un adquirente que no designó a un arquitecto o ingeniero en especialidad habilitante, para que inspeccione el inmueble que se proponía adquirir a título oneroso, y confeccione un informe técnico sobre él. **[21]** En ambos supuestos, la ley fulmina la negligencia de uno y otro sujeto, y dispone la purga de cualquier vicio aparente, incluso si este fuese tan severo como para volver a la obra impropia para su destino (arts. 1269, 1270 y su doble reenvío a los arts. 747 y 1051 a 1058, el art. 1271, y –muy especialmente- art. 1053 inciso a), C. Civ. y Com.).

Es que la omisión de dar intervención a aquellos profesionales a los cuales se ha formado con fondos del erario para proteger, precisamente, esos derechos –y, mediatamente, los de toda la sociedad- no puede ser dispensada, ni es gratuita ni baladí (art. 43 de la Ley 24.521, y Resoluciones M.E.C. y T. de la Nación 1232/01 y 498/06, entre otras, en su juego armónico con las disposiciones precitadas, y con el art. 1724 del C.C. y Com.) **[22]**

Por esas mismas razones, considero incoherente con el resto del ordenamiento (y especialmente, con lo dispuesto en el art. 1053 inciso a) C.C. y Com.), a la cláusula final del art. 1054: es que, sin que ello implique amparar el dolo, el "…debido conocer…", por un lado, abre la puerta para la arbitrariedad, y, por otro, vacía de contenido al examen científico requerido por el anterior. Ello así, pues si se actúa diligentemente, no importará conjeturar acerca de si la contraparte "debió saber" algo: el examen adecuado, realizado por un experto, lo descubrirá, si es que aquello pudo saberse. Y, por otro, es incontrastable que en nada interesa qué pudo haber sabido la contraparte, para justificar cómo uno puede ver con sus propios ojos un vicio oculto volverse aparente durante sesenta (60) días íntegros, sin realizar las consultas pertinentes, y actuar en consecuencia y tempestivamente contra quien se crea con derecho. **[23]**

Ha caído, a mi entender, aquella vieja corriente que validaba cualquier alegato de la propia torpeza de comitentes y adquirentes, so pretexto de la "profesionalidad" de la contraparte contractual. Y, por su conducto, la invocación del error de derecho, que ella abrigaba.

XI.- Colofón

Sin ánimo de haber agotado los infinitos escenarios de análisis posibles, espero haberlo convencido de las profundas razones por las cuales un profesional liberal jamás puede ser juzgado con normas jurídicas diseñadas para sujetos empresarios, así como del palmario desacierto al que se arriba faltamente, si se acomete la cuestión mezclándolo todo.

Entre otras cosas, no habrá pasado desapercibida para Ud. la sideral distancia que existe entre aplicar normas jurídicas en forma aislada del resto del ordenamiento (en nuestro caso, saldar la cuestión examinando solo los arts. 1251 a 1278 C.C. y Com.) y haberse dado a sí mismo la posibilidad –cuanto menos eso- de entender que un proceso constructivo es determinado en su curso por poderes fácticos de los que los libros no hablan, **[24]** que tiene agentes a los que los códigos de fondo jamás aludieron, que hay obligaciones de colaboración que cumplir que obstan al cumplimiento de otras, y, entre tantas cuestiones, que el comitente de ella es un sujeto obligado normativamente a algo más que el mero pagar el precio.

NOTAS:

[1] Conf. Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires, causa I 1.187, sentencia del 11 de Diciembre de 1984, in re: Beovide, Enrique Horacio, y artículos 67 inciso 16 y 86 incisos 1 y 2 de la Constitución Nacional

[2] El Decreto 6964/65 definió –impropia y desacertadamente- a la dirección ejecutiva, adjudicándole al profesional a cargo del rol la responsabilidad civil y penal del constructor, algo imposible de hacer desde un arancel, y menos, en una norma provincial, lo cual no soporta el más mínimo test de constitucionalidad (arts. 75 inc. 12) y 126, Const.Nac.). Pero, además, ese mismo arancel establece que esa modalidad se presta en las obras ejecutadas por el sistema de administración (arts. 4 inciso b) con relación al 9 inc. d) TiT. VIII) donde nadie duda acerca de que el constructor es el dueño de ella, no el profesional al que contrata para suplir su carencia de conocimientos científicos. Esto interpretó, correcta y sucesivamente, el CAPBA en sus reso-

luciones 67/10 y 41/15, sosteniendo que se trata de la reunión en un mismo profesional de los roles de director de obra y representante técnico. Y es esa la opinión que importa, ya que se trata de un consultor estatal cuya competencia está constitucionalmente garantizada, y el destinatario natural de la pericia de altísima especialización del art. 475 del C.P.C. (Const. Prov., art. 41; Ley 10.405, arts. 1, 6, y 26 inc. 7).

[3] La "conducción técnica" fue un engendro jurídico pergeñado por un ente de la colegiación actualmente inexistente de Santa Fe, básicamente consistente en erigir una obra sin director de ella, y convirtiendo en constructor de ella a quien no lo es. Y que, aún fulminada por el art. 24 de la Ley de Santa Fe 10.653 (1991) –es que se trataba de la negación de la existencia de la representación técnica-, y vuelta a fulminar por el Decreto de esa provincia 1732/08, continúa "vigente" en muchas ordenanzas municipales. Las objeciones constitucionales a ello son de difícil mensura, y las he plasmado en mi trabajo "El misterio de la conducción técnica", L.L. (Litoral) año 14 n° 11 dic. 2010 pags. 1181 / 1193). De allí, pasó a Córdoba, por ejemplo.

[4] V.gr., pcia. de Bs. As.; Ley 10.405, arts. 1, 3 y 26- incisos 2) y 23)-; Ley 10.416, arts. 1, 3, 6 bis y 26 inc. 2); Dcto. Ley 7647/70, arts. 3 y 103; Const. Prov., arts. 41 y 42 in fine; Ley de la nación 24.521, arts. 42, 43 y 85, C.Nac., art. 121). Consúltese también Res. Col. de Arqs. P.B.A. 67/15.

[5] "Conducción" no es un concepto análogo a "dirección", sino que aquella involucra una prestación mucho más intensa a cargo del representante técnico –por lo menos, del de un constructor de la totalidad de una obra- con relación a la del director. Ver, al respecto, Res. Colegio de Arqs. PBA. (CAPBA) 41/15, Anexos I y II. Por eso también, en algunos aranceles profesionales, acertadamente, se retribuye a la representación técnica con un honorario significativamente superior al de la dirección de obra en su modalidad más simple: 5% del costo de obra contra 3,4 %, estimativamente (pcia. Bs. As., Decreto 6964/65, art. 1 del Tit. V con relación a los arts. 7 y 8 del Tit. VIII, para una obra de cat. 8va). En igual sentido, Ley de Salta 4505. Por lo demás, Imagine a un Director de Obra (que, por imperio legal, debe poder comunicarse con otro profesional o técnico durante todo el proceso constructivo) tratando, ante su ausencia en él, de explicar a quienes carecen de conocimientos científicos para comprenderlo, qué es una relación agua-cemento = 0,4; qué es el secado y curado de un hormigón; qué un material de baja densidad relativa perteneciente a la familia de los polímeros, cómo han de ordenarse secuencialmente –y en qué tiempos de realización- los trabajos para evitar futuros vicios, qué es un diagrama de Gantt, cómo evitar la formación de óxido férrico, o qué una campana de Gauss, entre infinitas cuestiones cuyo conocimiento exhaustivo lleva a que las carreras de Arquitectura e Ingeniería duren lo que duran. O tratando de organizarlos, supliendo con su propia actividad y a como dé lugar, las exigencias de un rol para el que no fue contratado, ante su vacío.

[6] Tratado de locación de obra, T. 1, pag. 266, 3ra ed., De Palma ed.

[7] Citada por Butlow&Bustos, Honorarios de Arquitectos, Ed. Kliczkowsky Publisher, 2da. Edición, Buenos Aires / Madrid, pag. 40

[8] Cfme. C.N.A.T. Sala VIII expte. n° 33.621/96 sent. 26978 19/10/98 "Figueredo, Andrés y otros c/ Novaro, Carlos y otros s/ ley 22.250" (M.- B.-); C.N.A.T. Sala I Expte n° 18583/00 sent. 81653 30/4/04 "González, Héctor c/ Cemkal soc. de hecho y otro s/ ley 22.250" (Pirr.- V.-); Sala VIII, abril 14-998, Bravo Alejandro D c/Corio Daniel y otro, DT, 1998-B, página 2084. En el mismo sentido, dictamen jurídico n° 191/15, emanado de la Dirección de Dictámenes y Juicios Laborales del Ministerio de Trabajo de la Provincia de Buenos Aires, expte. 21550-17767-14-00, y Resolución CAPBA 75/16.

[9] Resolución 41/15 del Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As, y 30/15 de su similar de Chubut.

[10] Como ocurre en las obras ejecutadas por administración, donde los roles de comitente y constructor se reúnen en un mismo sujeto. Ejemplo, art. 18 del Código de Edificación de Salta; arts. 73 inc. c) y 74 inc. c) del C.E. de La Plata, y C.E. de Posadas, entre otros.

[11] He ampliado esta cuestión en mi publicación titulada *¿Quién manda en un proceso constructivo?* La Ley (RCyS2012-VI, 30). Ver, especialísimamente, el gráfico contenido en el Anexo II de la Res. CAPBA 41/15

[12] A esto, me he referido extensamente en mi publicación titulada *"Los artículos 1053 y 1269 del Código Civil y Comercial, la Dirección de las Obras, y la consagración legislativa de un cambio de paradigma"*, Diario La Ley del 30-12-16, año LXXX, n° 247)

[13] Entre otros, los autores a los que alude Spota, Tratado de locación de obra, T. 1, pag. 266, 3ra ed., De Palma ed. En el Code francés, su art. 1793 (proveniente del texto original de 1804) dispone que *"Cuando el arquitecto o contratista se encarga por un ajuste alzado de la construcción de un edificio en vista de un plano establecido y convenido con el propietario del suelo, no puede pedir ningún aumento de precio aunque se haya aumentado el de los jornales o materiales, ni por los cambios o aumentos hechos en el plano, si estos cambios o aumentos no han sido autorizados por escrito, y el precio convenido por el propietario".* Como lo señala la autorizada doctrina citada por Spota –ob. cit.- esta disposición, como todo el Code, se refiere a un arquitecto que actúa como empresario constructor, ya que esa es la única manera en que puede celebrarse un contrato de ajuste alzado, con provisión de mano de obra solamente, o también los materiales. Además, a un profesional liberal le es indiferente –salvo porque el aumento del costo de obra incide en sus honorarios, que las escalas arancelarias fijan en un porciento del costo de obra, es decir, obligaciones de valor (art. 772 C.C y Com.)-, que aumenten los materiales o los jornales de los obreros, porque él nunca provee los primeros ni abona los segundos.

[14] Del 100% de honorarios que corresponde a la suma de las encomiendas de proyecto y dirección, con una incidencia porcentual promedio en los aranceles del país del 8,5% del costo de obra, a la modalidad más simple de dirección –es decir, la que no posee suplementos por prestarse en sistemas organizativos funcionales especiales- corresponde el 40%, o sea, un 3,4 % estimado (Dcto. Ley 7887/55 rat. por Ley 14.467, Decreto P.B.A. 6964/65, entre otros).

[15] Para ampliar, remito a varias notas de pie de página de mi publicación titulada *"Los artículos 1053 y 1269 del Código Civil y Comercial, la Dirección de las Obras, y la consagración legislativa de un cambio de paradigma"*, Diario La Ley del 30-12-16, año LXXX, n° 247), y a la Res. CAPBA 94/16.

[16] He tratado la cuestión extensamente en mi artículo "Régimen de vicios aparentes y ocultos, y ruina, en el Código Civil y Comercial", en Doctrina Judicial, nº 31 (5 ago. 2015), pags. .1-14.

[17] En la publicación aludida en la nota [16] precedente, he tratado el tópico especialmente en sus acápite V.

[18] En la publicación aludida en la nota [16] precedente, he tratado el tópico especialmente en sus acápites V y VI.

[19] Ob. cit. en nota de pie de página [15] anterior. CC.Com. de San Isidro, sala 2, 29-4-94, *"Di*

Rico, Vicente Antonio c/Eyherachar, Jorge s/Cobro de australes", sum. Juba B1750289; ídem, C2ªCCom. de La Plata, sala 3, 24-4-97, *"Díaz, Carlos A. c/Rodríguez, Juan C. y otra s/Incumplimiento contractual y daños y perjuicios"*, sum. Juba B352536); ídem, CCCom. de San Isidro, sala 2, 29-4-94, *"Di Rico, V. A. c/ Eyherachar, Jorge s/Cobro de australes"*; ídem, C2ªCCom. de La Plata, sala 3, 24-4-97, *"Díaz, Carlos A. c/Rodríguez, Juan C. y otra s/Incumplimiento contractual y daños y perjuicios"*, sum. Juba B352592); ídem, CCCom. de Quilmes, sala 2, 1-10-2002, *"Dorozkin Esteban c/Alcaraz, Pablo s/Cumplimiento de contrato"*, sum. Juba B2951424); ídem, CCCom. de San Isidro, sala 2, 28-11-96, *"Carballo y CASACIF s/Quiebra c/SIRSA San Isidro Refrescos SAIC s/ Cobro de pesos"*. Por ello, además, es muy poco feliz la referencia contenida en el art. 1272 -1ra parte- del C.C. y Com., en el sentido ínsito en que jamás los usos pueden crear una forma jurídica que no se ha pactado pudiendo hacerlo, ni garantías ídem. Y, por ende, no hay recepción provisional sin que las partes de la relación jurídica sustancial (comitente – constructor) la creen en uso de la autonomía de la voluntad (C.C. y Com. arts. 284 2do párrafo, 262 a 264, 727 2do párrafo, 971 y 1015).

[20] Recomendación del Col. de Arqs. P.B.A. en su Res. 41/15. Ídem, Res. Col. Arqs. de Chubut 30/15.

[21] Un informe técnico es el equivalente a un dictamen pericial extrajudicial (CABA, arts. 86 y 88 del Dcto. Ley 7887/55 rat. por Ley 14.467; Pcia. de Bs. As., art. 5 del Título II del Dcto. 6964/65 rat. por Ley 10.405; Córdoba, Decreto Ley 1332-C-56 rat. por Ley 4.538, Neuquén y Chubut (esta última, por imperio de la Res. CACH 30/15), arts. 104 y 106 del Dcto. Ley de la primera 1004/77; Santa Fe, arts. 13 a 21 del Decreto 4156/52 rat. por Dcto Ley 6367/67 y por Ley 10.653,; Salta, arts. 34 y 35 de la Ley 4505, entre otras.

[22] Ob. cit. en nota de pie de página [15] anterior.

[23] De especial interés puede resultar el acápite VI de la ob. cit. en la nota [16] anterior.

[24] Pero que comienza a ser reconocido por autores de la talla de López Mesa: *"Homero Rondina se ha ocupado de analizar la tesitura con que el Código de Vélez reglaba el contrato de locación de obra y la ha criticado exponiendo que: "...A la excesiva e irracional carga del sistema de garantías y responsabilidades debidas por los constructores, le da respuesta una verdadera cultura de la evasión. De la tramposa eximición de la responsabilidad por actitudes de parte de quien pueda manejar la relación. O se cae en los otros extremos. Como lo hace nuestra ley, que parte del supuesto de que se trata de un contrato con claras asimetrías, en donde una de las partes es la que predispone el contrato y ejerce el poder de decisión sobre la otra. Y entiende que la parte más poderosa es el profesional o constructor. Y, por ende, sobreprotege al comitente. Sin advertir que hoy, en muchos casos, el que tiene el verdadero poder de la predisposición contractual y fáctica es justamente el cliente. Que puede ser infinitamente más fuerte y poderoso que el constructor. Y la parte notoriamente más débil pasa a ser el profesional. Que aceptará el contrato, para construir según se lo pide o se lo manda su comitente. Por el precio y bajo las condiciones que el propietario le impone" . Y también qué "Algunas normas del nuevo Código siguen la senda de proteger hasta el extremo al comitente (como ocurre con los arts. 1269, 1272 primera parte, 1273, 1274, 1276, 1277, C.C. y C.; incluso a veces se lo protege en exceso, como ocurre arquetípicamente con el art. 1268 inc. b) C.C. y C., el que lo protege incluso de las consecuencias de actos suyos anteriores culposos o incluso lindantes con el dolo, como el suministro de materiales defectuosos o inadecuados para la obra"*. ("Responsabilidad de ingenieros, arquitectos y constructores por vicios de edificación", Diario La Ley del 4 de abril de 2016, Año LXXX Nº 62)

LOS ARTÍCULOS 1053 Y 1269 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL, LA DIRECCIÓN DE LAS OBRAS, Y LA CONSAGRACIÓN LEGISLATIVA DE UN CAMBIO DE PARADIGMA.

(Bertone, S., Diario La Ley del 30-12-16, año LXXX, n° 247. Ídem, Microjuris - MJ-DOC-10659-AR | MJD10659-)

La sanción del nuevo Código Civil y Comercial me ha llevado a desgranar numerosas reflexiones, algunas de las cuales motivaran que el Dr. López Mesa, en su artículo *"Responsabilidad de ingenieros, arquitectos y constructores por vicios de edificación"*, me hiciera el altísimo honor de finalizar con mis palabras, **[1]** lo cual no ha hecho sino acicatearme. Y, lo cierto es que no solamente no he cambiado de opinión, sino que sigo encontrando en el nuevo cuerpo legal soluciones que pueden ser desafortunadas o no, según se las interprete razonable y coherentemente con el resto del ordenamiento, o se lo haga literalmente y en forma aislada de él (es decir, ignorando las magníficas disposiciones que el mismo contiene en sus arts. 1 y 2).

Con ese norte en miras, me propongo, ahora, penetrar en la disposición contenida en el art. 1269 del Código Civil y Comercial, de donde surge lo siguiente: *"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".*

¿Se trata, en verdad, de un mero derecho? Suponiendo que así fuera (adelantando opinión, diré que a mi entender no es así) ello no importaría que el mismo no pueda ser limitado por las leyes que reglamentan su ejercicio, conforme al art. 14 de la Const. Nac. Y lo cierto es que las leyes que lo limitan son numerosas.

Es que los actos en que se materializa ese "derecho" (enunciativamente, *"…verificar a su costa el estado de avance, la calidad de los materiales utilizados y los trabajos efectuados"*) constituyen nada menos que el núcleo del rol de un director de obra, que precisamente tiene esa misión: inspeccionar la obra, para verificar que a su comitente le entreguen aquello que le prometieron. **[2]** Y resulta lógicamente innegable, y jurídicamente irrefutable, que dirigir una obra constituye una actividad reservada a arquitectos e Ingenieros de diferentes especialidades, por imperio de lo dispuesto por el artículo 43 de la Ley 24.521 y los actos administrativos y reglamentos sancionados en su consecuencia. Pero, además, no hay que olvidar las razones de esa reserva: la misma está enderezada a aquellos *"…títulos correspondientes a profesiones reguladas por el Estado, cuyo ejercicio pudiera comprometer el interés público poniendo en riesgo de modo directo la salud, la seguridad, los derechos, los bienes o la formación de los habitantes…", respecto a los cuales "El Ministerio de Cultura y Educación determinará con criterio restrictivo, en acuerdo con el Consejo de Universidades, la nomina de tales títulos, así como las actividades profesionales reservadas exclusivamente para ellos"* **[3]**

Es por ello que conforme a la ratio legis del dispositivo citado, si el comitente tuviera en verdad un mero derecho a inspeccionar los trabajos, que pudiera ejercer o no a su antojo sin consecuencias, e incluso a hacerlo por sí mismo, lo menos que puede decirse es que ello sería no solo en desmedro de sus propios intereses, sino –y esto es lo medular- fundamentalmente de los de la sociedad toda. Dicho de otro modo, la disposición recién transcripta es de orden público.

Por lo demás, y en la misma línea trazada por la Ley 24.521, pueden citarse tanto las leyes de policía de las profesiones sancionadas por las provincias en uso de sus competencias ja-

más delegadas en la nación, **[4]** cuyas legislaturas invariablemente han establecido que solo los poseedores de determinadas titulaciones, encontrándose debidamente matriculados, pueden realizar tales actos **[5]**. Y ello sin olvidar que, correlativamente, se ha acuñado el tipo penal por imperio del cual el ejercicio de una actividad profesional para la cual se requiere una habilitación especial, sin poseer ese título o esa habilitación, constituye delito de acción pública (art. 247 -1er párrafo- del Código Penal)

No menciono, porque no podría, los innumerables reglamentos de policía edilicia que imponen, también con carácter de orden público y valor de ley en sentido formal y material, **[6]** y como requisito obligatorio para realizar una obra, que el peticionario del permiso de construcción (o sea, el comitente) designe a un director de obra con suficientes incumbencias para que inspeccione el trabajo del o los constructores, y así verificar que este se adecue al proyecto aprobado o válidamente modificado (arts. 1970 y 1264, C.C. y Com.)

Con lo expuesto, ya se advierte que, si el art. 1269 del C.C. y Com. en verdad otorgase al comitente de una obra edilicia un derecho, pues lo menos que puede decirse al respecto es que ello no quiere decir que él pueda ejercer ese derecho por sí mismo.

Ni qué decir cuando se interpreta el citado art. 1269 y el plexo normativo citado hasta aquí, armónicamente con la disposición contenida en el art. 1053 inciso a) del mismo cuerpo legal, que derrumbará la suavidad con la que, en los decisorios judiciales, suele tratarse la negligencia de comitentes y adquirentes. Porque ahora, la ley requiere determinadas calidades para esa inspección, y lo hace bajo apercibimiento de severísimas consecuencias para quien omita dar intervención a los especialistas que el Estado forma con fondos del erario, precisamente para encargarse de esas inspecciones.

En efecto, por si alguna duda quedase acerca de cuáles son los conocimientos que la ley requiere para los sujetos que han de encargarse de las inspecciones que exige el nuevo sistema normativo, el propio Código en su artículo 1053 (a donde reenvían las normas sobre vicios en los contratos de obra, cfme. arts. 1270 a 1272 del C.C. y Com.) se encarga de despejarla, en los siguientes términos: *"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]"*.

La norma transcripta posee una importancia extraordinaria, pues si –de entre muchos- hay un acto de inspección por excelencia que ha de realizarse en representación del comitente en un proceso constructivo, ese es el acto jurídico de recepción de la obra (arts. 1270 y 1272 del C.C. y Com.) **[7]**

En su virtud, y por imperio de lo dispuesto por el art. 1053 inciso a) del C.C. y Com., sostendré que todo aquello que se ha escrito y decidido en materia de vicios y su apreciación por un hombre común al momento de la recepción del objeto edilicio concluido (en lo inherente a detectar vicios y determinar cuáles de ellos son aparentes, cuales ocultos, y, de unos y otros, cuales ruinógenos) ha quedado fulminado por esta disposición legal, que, con toda lógica, hace caer, ora sobre el comitente de una obra, ora sobre el adquirente de un inmueble edificado, las consecuencias de recibirlos sin convocar para ello al acto de recepción a un experto en la materia (art. 1724, C.C. y Com.). **[8]** Ello así, a no ser que alguien conozca algún objeto tan complejo, y por ende costoso, como un inmueble edificado, y la consecuente necesidad

de conocimientos científicos para la determinación de sus patologías edilicias o funcionales. Es casi una obviedad, pero no puedo evitar agregar que tales productos, en nuestro país, son mayoritariamente realizados de manera artesanal, no en serie como, v.gr., podría serlo un sofisticado automóvil. De donde no cabe exigirles la perfección de un objeto creado por una máquina, ni es leyendo manuales de uso que se comprende su física.

Dicho de otro modo, y con evidente acierto, la ley ya no permite que los Jueces ponderen, para determinar la diligencia de quien recibe, el parámetro del "buen hombre de negocios", sino que requiere el ojo avizor de un experto en la materia, exigiendo un *"…examen adecuado a las circunstancias del caso…"* el que, tratándose de inmuebles edificados, solo será tal si se encomienda la realización de ese examen a quien posea los conocimientos técnicos y científicos apropiados para inspeccionar el objeto. Claro que si quien recibe no es el comitente de una obra, sino el adquirente de un objeto edilicio concluido, lo que se requiere es un profesional que realice un informe técnico por encomienda de este, porque en tal supuesto ya no existe "obra" que dirigir. **[9]**

Por lo demás, y de acuerdo a lo expuesto, la cuestión tampoco se encuentra regida por los usos y costumbres (se entiende su mención, porque los arts. 1051 y sgtes. del C.C. y Com. se refieren a cosas de las más diversas especies, no solamente a inmuebles) sino que lo está por un plexo normativo gigantesco, como mínimo del mismo rango que el Código Civil y Comercial. Lo cual vuelve inaplicables a los usos y costumbres (art. 1 –parte final- y 2 del mismo cuerpo legal). Pero aún si así no fuera, me pregunto cómo un Juez podría encontrar razonable y diligente que alguien reciba algo tan complejo y costoso como un objeto edilicio sin convocar a un experto al efecto, cuando es público y notorio que en nuestro país nadie adquiere ni siquiera un automóvil usado sin antes mandarlo revisar exhaustivamente (arg. arts. 3 y 1725, C.C. y Com.).

Párrafo aparte merece la cuestión inherente a la seguridad de la población en materia de colapsos estructurales y otros estragos, estrechamente ligada con lo precedentemente expuesto. La cual (si de verdad se pretende prever la siniestralidad y no continuar detrás de ella) seguirá conduciéndose por mal camino si los Jueces continúan dispensando a los comitentes del incumplimiento de sus obligaciones (v.gr., convocar a expertos cuando la ley lo requiere, obtener los permisos administrativos pertinentes, contratar solo a constructores que cuenten con mano de obra debidamente inscripta, planes de salud y seguridad y máquinas e implementos adecuados, y, en general, prestar todos los deberes de colaboración que requiere la enorme empresa ínsita en realizar una obra inmueble, arg. art. 1257 inciso b), C.C. y Com.). En tal sentido, reflexiono acerca de por qué razón el Legislador habrá olvidado mencionar en el art. 1277 C.C. y Com. a los comitentes, cuando estos son un agente más del proceso constructivo (y yo diría que uno no menor). Pero afortunadamente existen otras disposiciones en el nuevo ordenamiento que permiten llegar al mismo resultado que si así hubiera sido (conf. arts. 1710, 1717, 1724 y ccdtes., C.C. y Com.).

No se soslaye tampoco (si bien he sostenido –y mantengo aquí- que la disposición contradice a numerosas normas del mismo Código y de leyes especiales del mismo rango normativo, por lo cual requiere apremiante interpretación coherente con ellas) la válvula de escape consagrada en el art. 1274 inciso a) del C.C. y Com., que libera graciosamente al comitente vendedor de una obra, de la extensión de responsabilidad que allí se dispone, tanto entre partes como frente a terceros. Para dar un ejemplo grandilocuente, piénsese en un comitente que ha encomendado por primera, y tal vez por única vez, la realización de una torre de viviendas con treinta o cuarenta semipisos, a quien llamativamente no se le extendería la responsabilidad si esta disposición fuera interpretada en forma aislada del resto de las contenidas en el nuevo

sistema normativo (que frecuentemente dispone lo contrario), también las de la Ley 24.240, e incluso de su fuente, el Código Civil de Francia. **[10**]
En su virtud, y si la ruina edilicia es de orden público como efectivamente lo es, entonces he de predicar que debe protegerse a la sociedad también de los actos u omisiones de los comitentes de las obras, que, además, cuentan con poderosos escudos para limitar su responsabilidad (fideicomisos inmobiliarios, S.R.L., S.A., etc.) y, cual contracara de la misma moneda, con fuertes incentivos para maximizar sus ganancias a costa de incumplir -y determinar con su poder de negociación económico a otros a hacerlo- leyes y reglamentos, apropiando la enorme renta inmobiliaria y dejando a personas físicas en el sitial de los patos de la boda para responder por ellos (arg. arts. 1274 -incisos b) y c)- **[11]**, 1277 y ccdtes., C.C. y Com.). Lo cual, no es, conforme a los fundamentos jurídicos precedentemente expuestos, justo, equitativo, razonable, y ni siquiera legal, ya que el C.C. y Com. debe ser interpretado *"…de modo coherente con todo el ordenamiento"* (art. 2, C.C. y Com.)

Es que, como lo he sostenido en otros trabajos, **[12]** a las obras las inspeccionan los profesionales, pero las "dirige" quien tiene el verdadero poder de mando en ellas. Y tal sujeto es, generalmente, quien las paga: su comitente. Y que es, llamativamente, quien goza de protecciones excesivas en el nuevo sistema normativo. Realidad fáctica que ha sido reconocida por autores de la talla de López Mesa. **[13]**

Ahora bien, si es cierto que una recta interpretación de los arts. 1053 inciso a) y 1269 del C.C. y Com. y demás fundamentos expuestos precedentemente aparejan, entre sus múltiples aristas, necesariamente que se los armonice de modo tal en que ello conduzca a proteger a la sociedad de la desidia de los comitentes (imponiéndoles a estos la designación de un director de obra), no lo es menos que a idéntica solución se arribará si –a la inversa- lo que se trata de proteger es a los comitentes –y a los futuros adquirentes, transeúntes, linderos, etc.- de la desaprensión de los constructores y desarrolladores inmobiliarios, también agentes del proceso constructivo a los que suele verse blindados dentro de los continentes de las S.A. o S.R.L., y esperanzados en que sean los profesionales liberales (a la sazón, los únicos que responden invariablemente con todo su patrimonio, ya que solo una persona física puede ejercer profesión) quienes paguen por sus incumplimientos.

A guisa de ejemplo, y en tal sentido, no ha de olvidarse que el nuevo ordenamiento ha consagrado las obras ejecutadas "llave en mano" (art. 774 inciso c), C.C. y Com.). Lo cual importa, básicamente, la posibilidad de que un constructor ofrezca al comitente la realización de un proyecto del que es autor, o cuyos derechos intelectuales adquirió de un tercero conforme al art. 55 de la Ley de Propiedad Intelectual 11.723. Es por ello esencial advertir que, en un proceso constructivo así organizado, se encuentra prohibido que los roles de constructor y/o de representante técnico de este, y director de obra, sean desempeñados por una misma persona en un mismo proceso constructivo, tanto por las normas éticas de policía profesional **[14]** como, a veces, incluso por los propios reglamentos edilicios. **[15]**

Nunca será suficiente reiterar dónde estriba el sentido de tales normas: es que si alguien construye su propio proyecto y además "dirige" la obra, ¿cómo será de esperar que vaya en contra de sus propios intereses, criticando las calidades de aquello con lo cual comercia? ¿Y quién verificará, en nombre del comitente –y, nunca será suficiente reiterarlo, mediatamente también en interés de toda la sociedad- que el cableado posea las secciones planificadas, que las cañerías sean de los diámetros y materiales adecuados y los desagües sean correctos, que el hormigón armado tenga las dosificaciones y armaduras reglamentarias, y miles de cuestiones similares especificadas en el proyecto? Es precisamente por ello que se requiere que quien

inspeccionará la obra en representación de los intereses del comitente (no confundir representación con mandato, me refiero al haz de intereses a los que ha de responder el director de obra) tenga total independencia del constructor, no perciba beneficio alguno de este (no por nada el art. 1269 C.C. y Com. reza *"...a su costa…"*), obviamente no sea la misma persona, y mucho, pero mucho menos, que directamente no exista la cobertura del rol. **[16]**

Empeora la situación la muy frecuente y viciosa práctica consistente en que el constructor declare en sus contratos con el comitente que él solo suscribirá los planos en tal carácter –el de director de obra-, pero que no percibirá honorarios por un rol que, lógicamente, no desempeñará, pues nadie puede controlarse a sí mismo. Es que, al así actuar, el constructor –al ocupar un sitial vaciándolo de contenido- habrá eliminado toda posibilidad de control del comitente sobre él, dejándolo virtualmente desarmado. Además, se trataría de un pacto prohibido por la ley, ya que los reglamentos de policía edilicia son de orden público, y, por ende, aún reputado un acto jurídico simulado, esta sería ilícita y por ende nula de nulidad absoluta (art. 333, C.C. y Com.) ya que, obvio es decirlo, a la administración activa no se la puede engañar, pues ella existe para proteger los intereses de toda la población.

Por todo lo expuesto, opino que aquello que el art. 1269 del Código Civil consagra, en realidad, es la obligación del comitente de verificar, y de hacerlo a través de un director de obra distinto del constructor y/o del representante técnico de este. O, cuanto menos, la carga de hacerlo. Y la cuestión dista de ser baladí, pues los efectos jurídicos son relevantes, ya que si el dueño omite hacerlo, debe cargar él con las consecuencias de su propia negligencia (artículos 1257 inciso b) y 1724, C.C. y Com.). Por ejemplo, si el dueño recibe la obra sin convocar al director de obra al acto jurídico de recepción para que la inspeccione (artículo 1272 2da parte, C.C. y Com.) la obra debe tenerse igualmente por recibida, ya que, salvo pacto en contrario estipulando una forma determinada para ello, la recepción de una obra sigue siendo un acto jurídico no formal (C.C. y Com., artículos 284, 971, 1015 y 1272).**[17]** Y la recepción sin reservas por el dueño purga los vicios aparentes (entendiendo por tales aquellos que un experto –reitero: no un hombre común- hubiese podido detectar con una inspección diligente) por imperio de lo dispuesto en los artículos 1053 inciso a) 1054, 1270, 1271 y 1272 inciso b) del C.C. y Com., y hace nacer el cómputo de los plazos de caducidad y prescripción por vicios ocultos, sean estos ruinógenos o no.

Desde otra óptica, debo reconocer el acierto ínsito en ese mismo artículo 1269: es que si el comitente puede inspeccionar el trabajo del constructor; si para hacerlo debe valerse del director de obra por las razones previamente expuestas, y si, no obstante, ello sólo es posible a condición de que al hacerlo *"…no perjudique el desarrollo de los trabajos…"*, pues…¿De qué "poder de mando" sobre el constructor, en cabeza del director de obra, se hablaría a partir de la vigencia del nuevo ordenamiento, como lo han hecho muchos fallos y autores durante la vigencia del anterior, para adjudicarle la condición de guardián jurídico –hoy fulminada por el párrafo final del art. 1768, C.C. y Com.-? **[18]**

Esta cláusula, a mi juicio, ha terminado por derribar un verdadero mito, que nunca tuvo asidero jurídico alguno. Adiciónesele que el concurso de voluntades del comitente y el constructor puede variar el proyecto sin importar qué opine el director de obra, y tal vez se verá todavía con más claridad la cuestión (art. 1264, C.C. y Com.)

En efecto, la creencia casi esotérica en un "poder de mando" que, como lo he dicho en otros trabajos **[19]**, en primer lugar jamás existió, y tampoco es posible que exista, en una obra regida por el derecho privado (donde el norte hacia el que se apunta es a tratar de igualar el

poder de negociación de las partes, no a desequilibrarlo) no tendrá ya dónde hacer pie. Ello salta a la vista: ¿cómo daría el ordenamiento al comitente ese virtual "as de espadas" frente al constructor, si el director de obra en verdad tuviera tal poder de mando sobre este último? Más allá de que, en rigor, ninguna ley emanada del Congreso de la Nación dispuso jamás tal cosa, sino todo lo contrario –C.C., art. 910; C.C. y Com., art. 1269- **[20]** alguna vez habrá que entender que a tal "poder de mando" sobre el constructor, en nuestro Derecho, solo lo tiene el Inspector de una obra pública, porque este actúa la voluntad del Estado. Y que ello ocurre solamente en virtud del carácter exorbitante del derecho administrativo, por imperio del cual las partes del contrato de obra no se encuentran en un pie de igualdad, y porque –con razón- las leyes locales lo establecen expresamente. Es decir, todo lo contrario a aquello que ocurre en una obra regida por el Código Civil y Comercial.

Tanto es así, que incluso si el comitente celebrara con el director de obra, además, un contrato de mandato, y le otorgara los más extensos poderes que pudieran concebirse, para que este actúe en su nombre y representación en el marco de un contrato de obra en el que el constructor se haya obligado a cumplir con las más severas estipulaciones contractuales bajo apercibimiento de concretas sanciones pecuniarias **[21]**, aún así el director de obra no podría ir más allá de donde podría su mandante si actuara personalmente, lo cual nunca puede llegar a convertir a la contraparte en una suerte de subordinado. Ello sin olvidar que, en todo caso, estaríamos hablando de regulaciones creadas en uso de la autonomía de la libertad, y no de poder de mando alguno que venga impuesto por la ley. Es que si existiera tal poder de mando, ello supondría necesariamente otorgar al director de obra la capacidad de impartir órdenes con consecuencias jurídicas en caso de incumplimiento. Y dar órdenes, en nuestro Derecho, no es sinónimo de brindar instrucciones, formular emplazamientos, ni, en fin, nada que pueda hacer un contratante con su contraparte: órdenes solo imparte un superior jerárquico, un empleador, o el inspector de una obra pública (todas regulaciones propias de ramas del Derecho distintas). A todo evento, y como se tiene decidido, una orden de servicio emanada de este último constituye un acto administrativo, cuya legitimidad se presume, y que debe ser atacada tempestivamente en sede administrativa, so pena de quedar firme.**[22]** Algo impensable en una obra regida por el Derecho privado. **[23]**

En consecuencia, en nuestro derecho civil y comercial, las divergencias en materia de contratos de obra y de servicios, como en cualquier otro contrato, las zanjan los Jueces competentes. No ningún personaje con presuntos poderes mágicos, cuya naturaleza jurídica nadie podría explicar **[24]**

Por si alguna duda quedase, el nuevo ordenamiento ha distinguido nítidamente la actividad de un profesional liberal de la de un sujeto empresario. En su virtud, no importa qué título se tenga, sino qué rol se desempeñe en el proceso constructivo. Y si se está a cargo del de director de obra, se ejerce profesión, no empresa. **[25]** Por lo tanto, en su desempeño no se puede prometer resultado alguno -mucho menos eficaz-, ni reproducible, ni susceptible de entrega (art. 1252, C.C. y Com.) **[26]** toda vez que el director de obra no entrega absolutamente nada: quien entrega una obra es quien la construye, no quien la inspecciona en representación de los intereses del comitente. Y nadie puede prometer el resultado de la actividad de un sujeto en cuya organización empresarial no participa, sobre la cual no tiene poder de mando alguno dado por la ley, que se encuentra situado en el polo opuesto de la relación jurídica sustancial del proceso constructivo (a saber, la celebrada entre el comitente y el constructor) y, para más, con quien nunca se vinculó siquiera contractualmente. Si así no fuera, para responder en la misma medida y por el hecho de otro, ningún arquitecto o ingeniero asumiría aquel rol: implemente se convertiría en constructor él mismo, percibiendo un beneficio (precio) de naturaleza empresarial, y no un honorario de naturaleza alimentaria, cir-

cunstancia que debería fulgurar ante la vista de cualquier intérprete. Por esa razón, el nuevo sistema normativo ha venido a reconocer que un director de obra no asume el riesgo propio de la empresa (art. 1768 párrafo final, C.C. y Com.) **[27]** y, por ello, la responsabilidad del constructor únicamente se le extiende *"según la causa del daño…"*, lo cual conduce necesariamente a un supuesto de responsabilidad subjetiva (arts. 1274 inciso c), 774 inciso a), 1721, 1722 y 1724, C.C. y Com.). Por ello, también, el profesional director se encuentra excluido de la relación jurídica laboral con los obreros de la construcción (art. 2 inciso b), Ley 22.250 **[28]**, y también de la relación de consumo y, por ende, de las obligaciones de resultado y la solidaridad pasiva nacidas en su contexto, y no puede ni debe otorgar garantía alguna por su trabajo intelectual (arts. 2 y 40, Ley 24.240, y art. 1 de su D.R. 1798/94). Y, finalmente, por ello él no responde –es más: tiene incompatibilidad absoluta para encargarse de su planificación y control- por la adopción de las medidas de salud y seguridad en obra (arts. 4 y 16 –párrafo final- del Decreto PEN 911/96, reglamentario de la Ley 19.587).

Ello se compadece, a mi modo de ver, con la premisa de interpretar la ley de modo coherente con todo el ordenamiento (art. 2, C.C. y Com.)
A partir de ahora, se abre una disyuntiva: podremos hablar de derecho y racionalidad, o seguir con el copy&paste de opiniones obsoletas, que dividieron el universo del proceso constructivo únicamente entre obreros y empresarios (como si no hubiera agentes del mismo que no son ni lo uno ni lo otro). Y que concibieron normativamente al comitente como alguien que no contraía obligación de colaboración alguna (arg. art. 1257 inciso b), C.C. y Com.) y, por ende, a quien que se le ha toleraba cualquier acto u omisión ilícito e incluso el alegato de la propia torpeza, so pena de la "profesionalidad" con la que cuenta su contraparte. **[29]** En fin, como si alguien pudiera liberarse con solo pagar el precio, de todo un enorme complejo de obligaciones secundarias y/o de colaboración, de toda diligencia y prudencia exigible a cualquier buen contratante, que la ley pone en cabeza suya, entre otras razones, porque es él quien hace nacer la obra, porque es él quien la paga, y, por ende, porque las más de las veces es él quien determina su curso, imponiendo su voluntad. Y ese es el verdadero poder de dirección.

Es decir, se puede obviar lo dispuesto por los arts. 1 a 3 del C.C. y Com., y hasta decidir los casos como si estos no estuviesen escritos. Entonces, nada habrá cambiado.

Notas:
[1] Expresó el maestro López Mesa: *"En el cierre diremos que nos parecen agudas las palabras de Sergio Bertone, un abogado y arquitecto, que es uno de los pocos que se ha ocupado técnicamente de este tema, que transcribimos a continuación: "Enfrentando uno de los problemas interpretativos más engorrosos que he tenido ante mí, me propongo abordar la responsabilidad por vicios de distinta entidad (al fin y al cabo, la ruina edilicia no es más que consecuencia de uno o varios de ellos). Donde, adelanto opinión, aquello que parece claro es de todo, menos claro, y nunca tuvo más sentido el concepto de Código en tanto sistema normativo. O, dicho de otro modo, la mejor manera de ir por caminos erróneos será tratar de entender el problema mirando el árbol (exclusivamente los arts. 1051 a 1058 y 1270 a 1276 del C.C. y Com.) en lugar del bosque" (*). Ojalá los operadores jurídicos no desoigan este llamado a la prudencia y a la visión panorámica, interpretando ciegamente y sin distinciones este régimen que hemos analizado y que tanto puede ser una solución como un problema, según la ciencia y la formación del juez que lo emplee"* (Diario La Ley del 4 de abril de 2016, año LXXX Nº 62). La cita *(*)* es de BERTONE, Sergio, "Régimen de vicios aparentes y ocultos, y ruina, en el Código Civil y Comercial", en DJ, nº31 (5 ago. 2015), ps.1-14.

[2] Res. del Colegio de Arquitectos bonaerense (CAPBA) 41/15; Res. del Colegio de Arquitectos de

Chubut (CACh) 30/15; Res. del Colegio de Arquitectos de San Luis 27/12 (CASL); Bertone, S., *"El mito del director de obras omnipresente, el olvidado representante técnico, y el reino de los prejuicios"* (L.L.B.A., año 17, n° 11, dic. 2010 pags. 1187 a 1200);

[3] Respecto a los Ingenieros Civiles y de otras especialidades, véase Res. M.E.C. y T. 1232/01). Para los arquitectos, consúltense Resoluciones M.E.C. y T. 254/03 y 498/06).
[4] C.N., arts. 75 inciso 30) y 121; Ley 24.521, art. 42; Const. Pcia. Bs. As., arts. 1 y 42 in fine.

[5] Ley de Sta. Fe 10.653 (arts. 2, 3 y 5); Dcto. Ley 6070/58 (art. 2) rat. por Ley de la Nación 14.467; Ley de Chubut X n° 53 (arts. 3 y 5); Leyes de la pcia. de Bs. As. 10.405, 10.411 y 10.416 (arts. 3ros), entre otras.

[6] C. N., arts. 5 y 123. Conforme al art. 77 de la L.O.M. de la pcia. de Bs. As. D.L. 6769/58, texto s/ Ley 13.101, *"Las Ordenanzas serán consideradas ley en sentido formal y material"*.

[7] No hay que pensar en formas sacramentales, como por ejemplo un acta, o en una recepción provisional o definitiva: en nuestro nuevo cuerpo legal, como regla, y salvo que en uso de la autonomía de la voluntad, se estipule una forma para tal acto jurídico) la recepción de una obra es no formal y consensual (arts. 282 y 1015, C.C. y Com.). O sea, basta con que el comitente tome posesión de la obra terminada e incluso sin que lo esté, si aún así tiene condiciones de habitabilidad, ya sea para habitarla o no, lo cual puede acreditarse por cualquier medio de prueba. No ha de confundirse –este es un error históricamente reiterado- con lo dispuesto por las leyes provinciales para la producción de obras públicas (donde sucede lo opuesto). Ni "importarse" sin cortapisas doctrina y jurisprudencia de otros países, donde la ley dispone algo radicalmente diferente (por ejemplo, en España, la recepción de una obra es un acto jurídico formal y debe realizarse mediante un acta, porque así lo establece expresamente la L.O.E. 38/99 en sus arts. 6 y 7).

[8] Bien entendido que, ante un acto jurídico de tanta trascendencia, la prudencia impone que el comitente ha de convocar al director de obra con la suficiente antelación a la fecha de entrega de la obra. Es que tal prestación, para comenzar, es discontinua (v.gr., *"Cuando la conducción de la obra esté a cargo del empresario o contratista, al profesional director de obra no le corresponde vigilar toda la jornada de trabajo en forma contínua y total, la ejecución de los trabajos ni los materiales que se emplean en ellos; es decir, actuar como si fuera la única obra que le tocara dirigir"* - Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, documento A-104, 1983-); normalmente se presta en muchas obras simultáneamente, y hasta en localidades o sectores de grandes ciudades alejadas del domicilio del profesional (se entiende que, si se pretende exclusividad, ha de pactárselo expresamente, y remunerárselo de modo muy diverso). Y, además, impone darle el tiempo suficiente para realizar una inspección exhaustiva, y, si el experto lo aconseja, o es necesario o conveniente según la naturaleza de las obras, un comitente diligente debe convocar a especialistas al efecto, por ejemplo un ingeniero electromecánico para el supuesto de un montacargas o de una escalera mecánica (art. 4 del Tít. I, Dcto. pcia. de Bs. As. 6964/65, art. 5 inciso c) Dcto. Ley de la Nación 7887/55 rat. por Ley 14.467, y art. 1257 inciso b) del C.C. y Com.). Para finalizar, si se trata de la inspección realizada al concluirse el proceso constructivo, el rol es el de director de obra, pero si se trata de la misma inspección encomendada por un adquirente para ser practicada sobre un inmueble terminado, previamente a su recepción, la encomienda se denomina informe técnico, o sea, el equivalente a un dictamen pericial extrajudicial (CABA, arts. 86 y 88 del Dcto. Ley 7887/55 rat. por 14.467; Pcia. de Bs. As., art. 5 del Título II del Dcto. 6964/65 rat. por ley 10.405; Córdoba, Decreto Ley 1332-C-56 rat. por Ley 4.538, Neuquén y Chubut (esta última, por imperio de la Res. CACH 30/15), arts. 104 y 106 del Dcto. Ley de la primera 1004/77; Santa Fe, arts. 13 a 21 del Decreto 4156/52 rat. por Dcto Ley 6367/67 y por Ley 10.653,; Salta, arts. 34 y 35 de la Ley 4505, entre otras.

[9] Ejerciendo la competencia reglada por los arts. 43 y 72 inciso b) de la Ley 24.521 y el art. 10 del Dcto. PEN 499/95, el Ministerio de Educación, en acuerdo con el Consejo de Universidades, determinó mediante Res. M.E.C. y T. 498/06, que, entre otras, constituyen actividades reservadas al título de Arquitecto *"Realizar arbitrajes, peritajes, tasaciones y valuaciones relacionadas con el ordenamiento y planificación de los espacios que conforman el hábitat y con los problemas relativos al diseño, proyecto y ejecución de obras de arquitectura"; "Diseñar, proyectar y efectuar el control técnico de componentes y materiales destinados a la construcción de obras de arquitectura", y "Proyectar, dirigir y ejecutar la construcción de edificios, conjuntos de edificios y los espacios que ellos conforman, con su equipamiento e infraestructura y otras obras destinadas al hábitat humano"*. Análogamente, se dispuso por Res. M.E.C. y T. 1232/01, que son actividades reservadas al ingeniero civil el *"Estudio, factibilidad, proyecto, dirección, inspección, construcción, operación y mantenimiento de Edificios, cualquiera sea su destino con todas sus obras complementarias"*. Así, existen también actividades reservadas a los ingenieros electricistas, electrónicos, mecánicos, electromecánicos, etc.

[10] *"El mito del director de obras omnipresente, el olvidado representante técnico, y el reino de los prejuicios"* (L.L.B.A., año 17, n° 11, dic. 2010 pags. 1187 a 1200); ídem, *"El misterio de la Conducción Técnica"*, L.L. (Litoral) año 14 n° 11 dic. 2010 pags. 1181 / 1193), entre otros.

[11] Algunos autores han manifestado que el art. 1274 inc. b) del C.C. y Com. se aplica en el encuadre fáctico de las obras ejecutadas por administración. No estoy de acuerdo con ese criterio, en primer lugar, porque no existe un profesional liberal cuyo rol importe desarrollar una actividad semejante a la de un constructor (se es, o no se es un constructor); en segundo término, porque esa explicación deja sin resolver la circunstancia ínsita en cómo se le podría extender la responsabilidad del mandante a un mandatario que actuó dentro de la extensión de sus poderes, y, en tercero, porque la nota distintiva de una obra ejecutada por administración es que, en tal sistema organizativo funcional de un proceso constructivo, el constructor, quien crea los riesgos y obtiene los beneficios de la economía que lo inspira, es su dueño, no el profesional al que este contrata para que le aporte su ciencia (cfme. Spota, Tratado de Locación de Obra, T. 1, 3ra Edición, págs. 505 y 158 y L.L. T. 140, pag. 1235; Bertone, S., ob.cit., C.C.Com. de San Isidro, sala 1, 24-5-99, "Aluminio Almeco Sacic c/M. I. Q. SA s/Cobro de pesos",entre otros). Y, por último, el director de obra ya está incluido en el inciso c) de ese artículo, de donde no es posible pensar, a priori, que el Legislador es redundante. La explicación, a mi entender, es otra, y surge de la fuente mediata (a la sazón, el artículo 1792-1 del Código Civil de Francia, texto s/Ley 78-12 de ese Estado). Ello así, pues de la exploración de ese cuerpo legal, surge con claridad prístina que la disposición del art. 1274 inciso b) del C.C. y Com. argentino alude al contrato de promoción inmobiliaria, innominado entre nosotros, que en el Code se ha definido en los siguientes términos: *"El contrato de promoción inmobiliaria es un mandato de interés común por el que una persona llamada "promotor inmobiliario" se obliga ante el propietario de una obra a proceder, por un precio convenido y mediante contratos de arrendamiento de obras, a realizar un programa de construcción de uno o varios edificios y a proceder por sí mismo o hacer que se proceda, por medio de una remuneración convenida, a la totalidad o parte de las operaciones jurídicas, administrativas y financieras que concurran al mismo objeto. Este promotor es garante de la ejecución de las obligaciones puestas a cargo de las personas con las que ha tratado en nombre del propietario de la obra. Es principalmente responsable de las obligaciones derivadas de los artículos 1792, 1792-1, 1792-2 y 1792-3 del presente código. Si el promotor se compromietiere a ejecutar por sí mismo parte de las operaciones del programa, adquirirá, en cuanto a estas operaciones, las obligaciones de un contratista"* (artículo 1831-1 del Código Civil Francés). Así, se explica todo: no solamente porque el promotor inmobiliario es un verdadero empresario constructor, sino porque se trata de un mandato en interés común del mandante y del manda-

tario. Claro que, por este camino, no queda más que responsabilizar, también, al dueño de la obra, su mandante.

[12] *"El nuevo Código, los procesos constructivos, y la responsabilidad civil de empresarios, comitentes y profesionales liberales: un modelo para armar, y para desarmar"*, (L.L. D.J. año XXXI, Nº 03, 21/1/15, pags. 1 a 20). Ello así, por a) contrariarse la fuente –el artículo 1792-1 del Código Civil de Francia, texto s/Ley 78-12 de ese Estado-; b) porque el mismo C.C. y Com. dispone lo contrario en numerosas disposiciones (art. 1270 y su reenvío al art. 747 –parte final-, 1271, 1033, 1042, 1093, 1094, 1749, 1757 y 1758), y, finalmente, c) porque también disponen lo contrario los arts. 2 y 40 de la Ley 24.240 –por si faltara más, el art. 1 de su D.R. 1798/94 establece la expresa aplicación de la misma a los inmuebles edificados-. Ninguna de las cuales requiere de habitualidad ni, mucho menos, de hacer profesión de esa habitualidad.

[13] Tiene dicho el maestro López Mesa lo siguiente: *"Homero Rondina se ha ocupado de analizar la tesitura con que el Código de Vélez reglaba el contrato de locación de obra y la ha criticado exponiendo que: "...A la excesiva e irracional carga del sistema de garantías y responsabilidades debidas por los constructores, le da respuesta una verdadera cultura de la evasión. De la tramposa eximición de la responsabilidad por actitudes de parte de quien pueda manejar la relación. O se cae en los otros extremos. Como lo hace nuestra ley, que parte del supuesto de que se trata de un contrato con claras asimetrías, en donde una de las partes es la que predispone el contrato y ejerce el poder de decisión sobre la otra. Y entiende que la parte más poderosa es el profesional o constructor. Y, por ende, sobreprotege al comitente. Sin advertir que hoy, en muchos casos, el que tiene el verdadero poder de la predisposición contractual y fáctica es justamente el cliente. Que puede ser infinitamente más fuerte y poderoso que el constructor. Y la parte notoriamente más débil pasa a ser el profesional. Que aceptará el contrato, para construir según se lo pide o se lo manda su comitente. Por el precio y bajo las condiciones que el propietario le impone" . Y también qué "Algunas normas del nuevo Código siguen la senda de proteger hasta el extremo al comitente (como ocurre con los arts. 1269, 1272 primera parte, 1273, 1274, 1276, 1277, C.C. y C.; incluso a veces se lo protege en ex-ceso, como ocurre arquetípicamente con el art. 1268 inc. b) C.C. y C., el que lo protege incluso de las consecuencias de actos suyos anteriores culposos o incluso lindantes con el dolo, como el suministro de materiales defectuosos o inadecuados para la obra"*. ("Responsabilidad de ingenieros, arquitectos y constructores por vicios de edificación", Diario La Ley del 4 de abril de 2016, AÑO lxxX Nº 62)

[14] Código de Ética para la Arquitectura, Ingeniería y Agrimensura, sancionado por Decreto P.E.N. 1099/84; Res. Consejo Profesional de la Ingeniería Pcia. Bs. As. del 28/X/60; Res. Colegio de Arquitectos P.B.A. 41/15; Res. Colegio de Arquitectos de Chubut 30/15; Código de Ética del Colegio de Arquitectos de Río Negro sancionado por Dcto. 267/00; Código de Ética del Colegio Público de Arquitectos de Formosa; Código de Ética del Colegio de Arqs. de Salta; Res. 27/12 del Colegio de Arquitectos de San Luis, Código de Ética del Consejo Profesional de Agrimensores, Arquitectos e Ingenieros de Chaco sancionado por Dcto. 2340/63, entre otros que lo establecen expresamente.

[15] Reglamento de construcciones de Rosario -texto s/ ord. 8214/07 y sus modificatorias-; Código de Edificación de Comodoro Rivadavia, y Código de Edificación de Esquel, entre tantos otros.

[16] Cuando se habla de representación, el vocablo está utilizado no en el sentido de que el director de obra tenga un mandato del comitente. Puede tenerlo, sí, pero no por ser inherente al rol. La cuestión es similar a la que se suscita con el patrocinante letrado y el letrado apoderado (Conf. Res. CAPBA 41/15; Res. CACH 30/15; C.C. y Com. de Trenque Lauquen, 27-11-90, *"Verdier, Raúl y otro c/Lamelo, Rubén y otro s/ Resolución de contrato. Daños y perjuicios"*, sum. Juba B2201052). No

ha de caerse en lo que, con torpeza, dispone la mayoría de los aranceles profesionales, que, por un lado, no pueden establecer definiciones de naturaleza deontológica, y, por otro, obvio es decir que las provincias nunca pueden legislar acerca de actos jurídicos de derecho privado, por imperio de lo dispuesto en los arts. 31, 75 inc. 12) y 126 de la C. Nac.

[17] Cfme. CC.Com. de San Isidro, sala 2, 29-4-94, *"Di Rico, Vicente Antonio c/Eyherachar, Jorge s/Cobro de australes"*, sum. Juba B1750289; ídem, C2ªCCom. de La Plata, sala 3, 24-4-97, *"Díaz, Carlos A. c/Rodríguez, Juan C. y otra s/Incumplimiento contractual y daños y perjuicios"*, sum. Juba B352536); ídem, CCCom. de San Isidro, sala 2, 29-4-94, *"Di Rico, V. A. c/ Eyherachar, Jorge s/Cobro de australes"*; ídem, C2ªCCom. de La Plata, sala 3, 24-4-97, *"Díaz, Carlos A. c/Rodríguez, Juan C. y otra s/Incumplimiento contractual y daños y perjuicios"*, sum. Juba B352592); ídem, CCCom. de Quilmes, sala 2, 1-10-2002, *"Dorozkin Esteban c/Alcaraz, Pablo s/Cumplimiento de contrato",* sum. Juba B2951424); ídem, CCCom. de San Isidro, sala 2, 28-11-96, *"Carballo y CASACIF s/Quiebra c/ SIRSA San Isidro Refrescos SAIC s/ Cobro de pesos"*.
Por ello, además, es muy poco feliz la referencia contenida en el art. 1272 -1ra parte- del C.C. y Com., en el sentido ínsito en que jamás los usos pueden crear una forma jurídica que no se ha pactado pudiendo hacerlo, ni garantías ídem. Y, por ende, no hay recepción provisional sin que las partes de la relación jurídica sustancial (comitente – constructor) la creen en uso de la autonomía de la voluntad (C.C. y Com. arts. 284 2do párrafo, 262 a 264, 727 2do párrafo, 971 y 1015).

[18] C.N.Civ., sala D, L. 39.746, del 22/8/89

[19] *¿Quién manda en un proceso constructivo?* La Ley (RCyS2012-VI, 30)

[20] No han de tenerse en cuenta algunas reglamentaciones manifiestamente inconstitucionales emanadas de los municipios, toda vez que el poder de policía de dichos entes no se extiende más allá de las regulaciones enderezadas al objeto edilicio en sí (aspectos dimensionales, estructurales, urbanísticos, etc.) pero nunca pueden versar acerca de los contratos que se celebran para producirlo (legislación delegada en el Estado nacional, que las provincias renunciaron a dictar al tiempo de su incorporación -C. Nac., arts. 75 inc. 12) y 126-). Ni tampoco establecer regulaciones deontológicas sobre los roles de los profesionales liberales, ya que la competencia para establecer cómo se ejerce una profesión liberal es provincial, no municipal. Debiéndose limitar un municipio a exigir la cobertura de los respectivos roles en el proceso constructivo, por profesionales o técnicos debidamente matriculados y con suficientes incumbencias a criterio de los entes de la colegiación -por esa razón, la intervención colegial es previa- (C. Nac. art. 121, ley 24.521, art. 42), y es, además, competencia de los Colegios que gobiernan su ejercicio (en algunas provincias –como la de Buenos Aires- ni siquiera del Poder Ejecutivo, solo de la Legislatura, que válidamente puede delegarla en aquellos, más no en este (v.gr., Const. Prov. Buenos Aires, arts. 1, 41, 42 in fine y 45, y Leyes 10.321, 10.405 –esp. arts. 3 y 26 inc. 23), 10.411 y 10.416 –esp. arts. 3 y 6 bis). ¿Acaso un Código Procesal establece cómo ha de ejercerse la profesión de abogado, o se limita a establecer que las partes y peticionarios no pueden presentarse en el proceso sin un abogado? Puede verse, en materia de competencia vedada a los municipios, la Res. CAPBA 67/15.

[21] Mayores precisiones al respecto pueden hallarse en mi publicación *"¿Quién manda en un proceso constructivo?"*, La Ley (RCyS2012-VI, 30). Especialmente, acápite 5.

[22] Asesoría Gral. de Gob. Pcia. de Bs. As., expte. 2403-210/05, Dictamen N° 128.560-7, Secretaría Letrada II, con cita del fallo de la S.C.J.B.A., B. 49.379, 01/08/95, JUBA.

[23] Por esas razones, si en un contrato de obra de derecho privado se estipula el uso de un libro de

órdenes de servicio, entiendo que ese es el alcance que los Jueces deben dar a la estipulación: el de meras instrucciones, que, no cumplidas, autorizarán al comitente a ejercen contra el constructor, los derechos que la ley y el contrato le otorgan, especialmente en sede judicial (arts. 2, 10 –parte final- y cddtes. del C.C. y Com.)

[24] ¿Acaso tales poderes –un verdadero mito urbano- no serían propios de un funcionario público? A mi entender, desentendiéndose olímpicamente de la circunstancia ínsita en la extraordinaria disimilitud existente entre los regímenes que regulan la producción de obras públicas y las privadas, es decir, soslayando el carácter exorbitante del derecho administrativo, el Arq. J.V. Rivarola llegó al extremo de postular la función arbitral del director de obra ("Derechos y Responsabilidades de los Arquitectos", Domingo Viau y Cia., Bs As, 1940, pag. 196). Nada más hay que pensar en un árbitro al que una de las partes de la relación jurídica sustancial –el comitente- contrata para que defienda sus intereses, y le abona sus honorarios. Concibiendo dicho autor, correlativamente, al proceso constructivo como una relación triangular (comitente-director de obra-constructor), con el director de obra situado equidistantemente de ambas partes. Lo cual es, a mi entender, jurídicamente insostenible (ob. cit., pag. 51). Olvidando, entre otras cosas, que ya en 1929 la pcia. de Bs. As., por ejemplo, había legislado acerca de la obligatoriedad de los constructores de contar con representantes técnicos, o sea, que las relaciones de un proceso constructivo básico son, esencialmente, de dos tipos: sustancial o básica (comitente-contratista) y dos de representación (la del comitente, por el director de obra, y la del constructor, por su representante técnico). Una relación trapezoidal, en el sentido en que gráficamente la muestran las Resoluciones de los Colegios de Arquitectos de la pcia. de Buenos Aires 41/15, y de Chubut 30/15. Es probable que la concepción del Arq. J.V. Rivarola, que impregnó la casi totalidad de las cátedras de Legislación de Obra de las Facultades de Arquitectura desde 1940 a la actualidad por su enorme predicamento; que forjó a casi todos los códigos de ética argentinos, y cuyo pensamiento incluso hoy trasciende a los manuales de ejercicio profesional, haya causado, o contribuido a causar el, a su vez, enorme error de Borda en 1968, consistente en deformar la fuente de las reforma a los arts. 1646 y 1647 bis del C.C. (a la sazón, los arts. 1667 a 1669 del Código Italiano de las Obligaciones de 1942) introduciendo en el art. 1646 de nuestro Código Civil una extensión de responsabilidad a los profesionales liberales que la fuente no contiene, y que no la contiene por una razón: que la codificación italiana regulaba el trabajo intelectual –incluso las obras intelectuales- de manera radicalmente opuesta a la actividad empresarial, el "appalto", evitando extender la responsabilidad de un empresario a quien no lo es. Y, fundamentalmente, que esa legislación europea estructuraba la responsabilidad de los trabajadores intelectuales, con toda lógica, con base en factores de responsabilidad subjetivos (arts. 2222 a 2228 y 2229 a 2239 del Códice). Un verdadero dislate, que generó una corriente de opinión que el nuevo C.C. y Com. no pudo salvar. Por lo demás, Borda destrozó la sabia regulación de Vélez (que el genial codificador tuvo en cuenta a proyectistas y directores de obra, qué duda cabe. De no ser así, pues qué querría decir el encuadre fáctico del art. 1632 de su Código, y ello sin contar con que legislar acerca del ejercicio profesional y su deontología corresponde a las provincias (art. 42, Ley 24.521, art. 121, C.Nac., y arts. 1, 41 y 42 un fine, Constitución de la Pcia. de Bs. As.). A esto lo he detallado puntillosamente en otros trabajos *"El nuevo Código, los procesos constructivos, y la responsabilidad civil de empresarios, comitentes y profesionales liberales: un modelo para armar, y para desarmar"*, L.L. DJ, año XXXI, N° 03, ps. 1-20 (especialmente, apartados I, III y VI), y "Régimen de vicios aparentes y ocultos, y ruina, en el Código Civil y Comercial", en DJ, nº 31 (5 ago. 2015), ps.1-14- especialmente apartado V-. A donde remito.

[25] Conf. Resoluciones del Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As. 67/10 y 41/15, y del Colegio de Ingenieros del mismo Estado 413/95. Sobre el tema, me he expedido detalladamente en *"El nuevo Código, los procesos constructivos, y la responsabilidad civil de empresarios, comitentes y profesionales liberales: un modelo para armar, y para desarmar"*, L.L. DJ, año XXXI,

Nº 03, ps. 1 a 20. Muy especialmente, acápite I).

[26] El artículo 1270 del C.C. y Com. remite al 747, inserto entre las obligaciones de dar. Mientras claramente, la obligación de un profesional liberal –como insoslayablemente lo es el director de obra- consiste en un hacer (art. 1768, C.C. y Com.). Por lo demás, llamo relación jurídica sustancial del proceso constructivo a aquella celebrada entre el comitente y el constructor (diferenciándola de las relaciones de representación celebradas por cada una de tales partes con el director de obra y el representante técnico, respectivamente) porque entiendo que, contravenciones mediantes, podrá haber obra sin arquitectos, ingenieros, agrimensores, etc., pero nunca la habrá sin el concurso de dos voluntades que la creen: la del comitente y la del constructor (arg. art. 1632 del Código de Vélez). Ver el gráfico contenido en el anexo II de la Resolución 41/15 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Concordantemente, tiene dicho Lorenzetti –relacionando este dispositivo con el del art. 774 inciso b) del C.C. y Com.- que cuando se procura al comitente un resultado concreto, con independencia de su eficacia, *"…Hay un resultado, pero al no prometerse la eficacia, da lugar a un contrato de servicios (art. 1252). Por ejemplo, un médico que promete un resultado, que es una buena obra técnica pero nunca promete la curación"* Yo creo que el autor se está refiriendo a la labor de un cirujano (porque antes encuadró en el art. 774 inciso a) la actividad de *"…un profesional médico que compromete su diligencia."*) (Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Rubinzal Culzoni, T. VI pag. 765). Siendo así, si ni siquiera un cirujano (que realiza su trabajo rodeado de personal altamente calificado por estudios terciarios y universitarios de grado –el que, sabido es, obedece sus instrucciones-; que labora en un quirófano de una asepsia inmaculada comparado con un sitio de obra; que solo utiliza "materiales" confeccionados por laboratorios de reconocida solvencia técnica y bajo estrictos controles estatales, y –lo que no es menor-, incluso cuando el cirujano "construye" su trabajo no meramente sin valerse de la fuerza laboral de terceros contratados por el paciente basándose en el menor precio, sino con sus propias manos y hasta con su propio equipo –al que, las más de las veces, él mismo selecciona-, pues si aún así, su actividad es considerada un contrato de servicios y no de obra nada menos que por uno de los coautores del Código y actual Presidente de la Corte Suprema de la Nación, entonces se advierte claramente que responsabilizar a un arquitecto proyectista o director de obra (cuya actividad –aclaro- el suscripto encuadra claramente en el art. 774 inciso a) del C.C. y Com.) en la misma medida que a un constructor que es quien realiza materialmente la obra, a quien aquel no contrata, y que ni siquiera selecciona, y sobre el que –al menos, por imperio legal- no tiene mando alguno, carece de racionalidad y fundamentos jurídicos. Y, por ende, solo halla su razón de ser en un mito y, tal vez en el prejuicio. Es decir, en cualquier supuesto, la explicación de mucho de cuanto se ha escrito y decidido al respecto, debe buscarse en los campos de la sociología general y jurídica.

[27] Como ya lo he sostenido en otros trabajos, la locución *"…la dirección y el control de la cosa…"* contenida en el artículo 1758 del C.C. y Com. no alude a la dirección de obra, sino al poder de dirección del empleador -es decir, del constructor- cuyas órdenes, sabido es, sus dependientes ejecutan con cosas (artículos 4 a 6, 65 a 67, 86 y cddtes. de la Ley 20.744). Por lo demás, tiene dicho López Mesa lo siguiente: *"Cabe acotar que la jurisprudencia francesa ha hecho gala de una gran severidad hacia los arquitectos, decidiendo que ellos no pueden exonerarse de responsabilidad por daños, salvo que prueben la existencia de una causa extraña.. El maestro Le Tourneau ha entendido un tanto extrema esta postura, juzgando más razonable su consideración como obligación de medios, al menos respecto de algunas obligaciones del arquitecto, como la vigilancia de las obras en su cargo de director "* (Ob. cit.). Y Spota da cuenta acerca de un sector de la doctrina francesa que sostiene que el Código Civil francés no alude a la dirección de obra –con lo cual estoy de acuerdo- con base en la ley de dicho Estado del 31/12/40, afirmando que esa incompatibilidad entre el ejercicio de la profesión de arquitecto y la de empresario constructor no existe en nuestro país (Tratado de locación

de obra, tomo 1, 3ra edición, De Palma, pag. 266). Pero lo cierto es que esa ley del Congreso no existe ni puede existir entre nosotros en virtud de nuestra forma federal de Estado; pero si existe y existía al tiempo de la reforma de 1968, con igual valor que aquella (ya sea emanada de las Legislaturas locales, o de los colegios profesionales en los cuales se ha delegado la competencia material para establecer reglas deontológicas) la doctrina que establece tales incompatibilidades. Así, la ley de la provincia de Buenos Aires 4.048 de 1929, reglamentaria de la Arquitectura, la Ingeniería y la Agrimensura, estableció desde antiguo que *"Toda empresa que se dedique a la ejecución de trabajos públicos o privados, atinentes a cualquiera de las profesiones reglamentadas por la presente ley, deberá tener como representante técnico a un profesional que se encuentre en las condiciones del artículo 1"*, distinguiendo así netamente el rol de empresario constructor, del ejercicio profesional consistente en la representación de esa actividad empresarial. Así también el Consejo Profesional de la Ingeniería de la misma provincia, en uso de su competencia reglada por la Ley 5.140, dispuso mediante Res. s/n del 28/X/60, que *"Es incompatible desde el punto de vista "ético profesional" que las funciones de Proyectista, Director de Obras y Representante Técnico sean ejecutadas por un mismo profesional en una misma obra, salvo el caso de obras construidas por administración"*. En similar sentido, el Consejo de Ingenieros de Santa Fe había dispuesto por Res. 1389/61, que *"No puede un mismo profesional actuar a la vez como Director de obra y Conductor técnico, dadas las características propias de cada una de esas funciones"*, criterio que, además, ya antes había introducido el Poder Ejecutivo de esa provincia mediante el Decreto 12740/1960. Y ello, por no nombrar el código de reglas morales emanado de la señera Sociedad Central de Arquitectos en 1915, que palabras más o menos, establecía que, cuando un arquitecto se convierte en constructor, deja de ser un arquitecto. Dicho de otro modo, entre nosotros también existían tales incompatibilidades, pero no todo hay que buscarlo en el Código Civil y demás leyes del Congreso. Finalmente, el PEN, tras el proyecto elevado por la Junta Central de los Consejos Profesionales, sancionó mediante Decreto 1099/84 el Código de Ética para la Arquitectura, la Ingeniería y la Agrimensura, que establece textualmente la incompatibilidad ínsita en *"No asumir en una misma obra funciones de director al mismo tiempo que las de contratista total o parcial."*, y el Decreto 267/00 de Río Negro incluso lo mejora, en los siguientes términos: *"Ningún arquitecto debe ejercer simultáneamente las funciones de ejecutor, contratista, representante técnico de la contratista, empleado de ésta, cuando se desempeñe como proyectista y/o director de obra, y/o administrador de la misma obra"*. Varios decisorios, además, ya venían estableciendo la responsabilidad subjetiva de un director de obra (Ferro de Raimondi, María Cristina c/ Tuero, Alberto y otros s/ Daños y perjuicios, sentencia definitiva – C.N.CIV. - Sala K - Nro. de Recurso: K192034 - Fecha: 16-3-1997 - Vocal preopinante: O. Hueyo, El Dial - AE516). En igual sentido, C.N.Civ., sala H, "Benítez, María c.Giordanelli, Alejandro y otros, L.L. 2001-A-21). Ídem anterior, C.N.Civ., Sala "J", "Arias, Samuel Porfidio y otro c/ Empresa de Construcciones S.R.L. G.K. y otros s/Daños y perjuicios", expte. 131.042, sentencia del 20-9-05).

[28] cfme. C.N.A.T. Sala VIII expte. n° 33.621/96 sent. 26978 19/10/98 "Figueredo, Andrés y otros c/ Novaro, Carlos y otros s/ ley 22.250" (M.- B.-); C.N.A.T. Sala I Expte n° 18583/00 sent. 81653 30/4/04 "González, Héctor c/ Cemkal soc. de hecho y otro s/ ley 22.250" (Pirr.- V.-); Sala VIII, abril 14-998, Bravo Alejandro D c/Corio Daniel y otro, DT, 1998-B, página 2084. En el mismo sentido, dictamen jurídico n° 191/15, emanado de la Dirección de Dictámenes y Juicios Laborales del Ministerio de Trabajo de la Provincia de Buenos Aires, expte. 21550-17767-14-00, y Resolución CAPBA 75/16.

[29] Nunca pude evitar reflexionar acerca de cómo justifican los autores y decisorios que sostienen ese criterio, el diferente trato dispensado al comitente de una obra, basado en la "profesionalidad" de la contraparte. ¿Acaso dirían lo mismo de un sujeto que pretenda desentenderse de sus actos, con base en que celebró un contrato sin la presencia de un abogado, o, peor aún, que, además de ello, su contraparte es, además, abogado? ¿No es el Derecho una ciencia? Por ese camino, llegaríamos a admitir como excusa el error de derecho.

LOS CONTRATOS DE OBRA Y DE SERVICIOS, Y UN ROSARIO DE RAZONES PARA NO IGUALAR LO DESIGUAL

(Bertone, S., publicado por Ed. Microjuris – cita MJ-DOC-13566-AR / MJD13566)

¿Responsabilizaría Ud. en la misma medida al médico que únicamente examinó a un paciente y diagnosticó su enfermedad, que a su colega empresario, a la sazón titular de la explotación del establecimiento sanatorial? ¿Haría otro tanto con el ingeniero agrónomo que solo inspeccionó la explotación rural, aconsejó el uso de un determinado agroquímico, y expidió la correspondiente receta; con el empresario titular de esa explotación rural –para la hipótesis, un segundo ingeniero con la misma especialidad-, y aún con un tercer empresario del sector –pensemos en un contratista encargado de cosechar, que sea, a la vez, también ingeniero como los dos anteriores-?

Si la respuesta es afirmativa, estoy más que dispuesto a escuchar sus argumentos. Pero si es negativa, ¿podría explicarme cómo, en el S. XXI, aún no consigue escindir la responsabilidad inherente a los distintos roles que un mismo título permite desempeñar en materia de Arquitectura e Ingeniería, cuando –como ocurre con todas las profesiones precitadas- existen arquitectos e ingenieros que realizan actividades de naturaleza empresarial, y también aquellos que solo ejercer profesión?

Comencemos por lo básico: una obra edilicia no nace por generación espontánea, sino que se fabrica. Generalmente, la produce un verdadero ejército de empresarios independientes los unos de los otros, por lo cual no suele haber un único establecimiento, sino varios dispersos. Además, la elaboración es, parcialmente, industrializada y externa (por ejemplo, la de elementos constructivos singulares, como un lavabo, una ventana, cemento, cal, cañerías, etc.). Y, en parte, concentrada y artesanal (el ensamble de todo ello, insertándolo en un sistema mayor, sobre el necesario sustrato, esto es, el terreno). Este último es, en términos de los arts. 6 de la LCT 20.744 y 2 de la Ley 19.587, el establecimiento principal, y se lo conoce como “sitio de obra”. Finalmente, para fabricar ese objeto denominado “obra”, hay algo que se llama proceso constructivo, y sucede que ese proceso tiene actores (si Ud. quiere, agentes, como los llama la Ley de Ordenación de la Edificación Española 38/99) y se encuentra reglado por los Códigos de Edificación municipales.

Si eso es cierto, entonces se torna necesario penetrar en las disposiciones contenidas en los artículos 1251 a 1279 del C.C. y Com., que interpretados aisladamente del resto de ese sistema normativo, y también del monumental orden jurídico argentino (esto es, de manera contraria a lo dispuesto por el art. 2 del C.C. y Com.), conducen al intérprete a resultados absurdos. Y ni qué decir si a semejante cóctel se le agregan antiguos prejuicios, dogmas, y hasta mitos urbanos.

En aras a demostrarlo, considero imprescindible enfatizar la extraordinaria carencia de similitud entre la actividad de un contratista de obra material (es decir, un empresario constructor total o parcial), y la de los agentes del proceso constructivo que solo son trabajadores intelectuales, por otro (por ejemplo, proyectistas, directores de obra, representantes técnicos, etc.). Al efecto, listaré al efecto sus notas distintivas principales:

1) Un constructor no requiere contar con título alguno (la mejor prueba de ello es que hasta una persona jurídica puede realizar esa actividad)**[1]** sino solo estar representado técnicamente por alguien que reúna esas condiciones (artículo 14 de la Constitución Nacional, con relación a cualquier ley local reglamentaria de las profesiones de Arquitecto e Ingeniero)**[2]**. Por el contrario, solo una persona física, con suficientes incumbencias, y debidamente matriculada, puede ejercer profesión **[3]**.

2) Por ello mismo, un constructor no puede ser sujeto activo del delito de ejercicio ilegal de pro-

fesión (artículo 247-1er párrafo, 2da cláusula- del Código Penal) pues no se requiere matrícula colegial para desarrollar esa actividad **[4]**. Mientras un profesional liberal, si (por ejemplo, ejerciendo sin encontrarse matriculado en el ente de la colegiación competente, aún cuando tenga el título pertinente, y se encuentre matriculado en otro (C.S.J.N. en autos "Cadopi, Humberto c/ Pcia. de Bs. As. s/ acción declarativa de certeza").

3) Por análogas razones, se ha decidido que adjudicarse falsamente la condición de constructor no constituye delito de usurpación de título -La Ley Tomo 19 página 321- (lo cual es lógico toda vez que no existe el título de "empresario constructor", sino solo la actividad netamente empresarial consistente en obligarse a ejecutar obra por un precio). Por el contrario, usurpar los títulos de arquitecto e ingeniero, sí constituye delito (artículo 247 -segundo párrafo- del Código Penal, fallos Tomo 5 página 567).

4) Tan cierto es que cualquier persona puede desempeñarse como empresario constructor, que la obligación contraída al hacerlo no es inherente a ella, y hasta sus sucesores pueden continuar la obra ante la muerte de aquel (Código de Vélez, artículos 503, 1195 –primera parte-, 1496 y 1641; C.C. y Com., artículo 1260). Imaginemos el supuesto de un padre que se haya obligado a construir. por un precio, una cubierta de tejas sobre madera, con ayuda de un par de hijos suyos, y fallece antes de concluirla: si el comitente ha observado que estos son versados en su oficio y han aprendido lo suficiente de su progenitor, pues… ¿Qué problema habría para encomendarles que concluyan ellos la obra? Más no sucede lo mismo con la realización de una obra intelectual: mi hijo no arquitecto jamás podrá continuar el proyecto dejado inconcluso por su padre **[5]**. Y hasta puedo ir más allá: incluso cuando ambos fuéramos graduados en Arquitectura, podría darse el supuesto en que el comitente haya querido contratarme a mí por mi experiencia y especialización, y no a él, un novato profesional y/o con una especialización distinta a la mía (Código de Vélez, artículos 498, 1195 –segunda parte- y 1196; C.C. y Com., artículos 776, 1024, 1070 y 1254).

5) Sólo un constructor puede ser sujeto activo del delito tipificado en el artículo 174 inciso 4) del Código Penal. Un trabajador intelectual no, toda vez que él jamás provee materiales de construcción.

6) El precio que cobra un constructor constituye una ganancia o beneficio de corte empresarial, se regula por las leyes delegadas por las provincias en la nación (art. 75 inc. 12 y 126, C.N.) y está –naturalmente- sujeto al alea de los negocios. Por el contrario, el honorario que percibe un contratista de obra intelectual, o prestador de servicios intelectuales, tiene naturaleza alimentaria, constituye una obligación de valor previamente establecida por la ley (art.772, C.C. y Com.) **[6]**, no está sujeta al éxito del emprendimiento (es decir, el riesgo, en principio, no debe afectar su percepción) y se regula por leyes arancelarias locales.

7) El contrato de obra material celebrado con un constructor involucra siempre una obligación donde se promete un resultado eficaz (arts. 774 inciso c), y 1252 –segundo párrafo, C.C. y Com.). No ocurre lo mismo con, v.gr., un director de obra, ya que este solo inspecciona los trabajos realizados por aquel, con la única finalidad de corroborar que se ajusten al proyecto aprobado o válidamente modificado, informándole a su comitente sus conclusiones (arts. 1269, 1270 –por reenvío al 747-, 774 inc. a),**[7]** 1256 inc. b) y 1768, C.C. y Com.). Tratándose, en consecuencia, de un contrato de servicios –con la única excepción del de obra intelectual, del que me ocuparé acto seguido-, ya que el profesional que se encarga del rol, obviamente jamás entrega absolutamente nada (él solo asiste a su comitente en el acto jurídico de entrega de la obra por otro); obviamente, no puede prometer el resultado de la actividad empresarial de un tercero a su respecto (el constructor) porque no existe norma jurídica alguna que le otorgue el control de los factores de producción de este último para obligarlo en modo alguno, y, por si faltara algo, su actividad en el desempeño del rol, tampoco es reproducible, porque no es una obra ni un producto, sino un servicio (art. 1252, C.C. y Com.). **[8]**

8) El de proyecto, en cambio, es un contrato de obra intelectual. No obstante, el mismo tampoco puede ser equiparado al de obra material celebrado con un constructor, porque si bien en aquel sí se promete un cierto resultado (a saber, que sirva al comitente para utilizarlo a los efectos de tramitar él mismo, y obtener, un permiso de construcción municipal, por lo cual debe ser adecuado a las leyes y reglamentos, de qué serviría de no ser así), y claro que al tratarse de un contrato de obra, aún intelectual, existen los vicios aparentes y ocultos del proyecto, lo relevante es que aquello que jamás se promete en él es un resultado eficaz. Lo cual lo coloca más cerca del contrato de servicios que del de obra material, pues -pese al aparente olvido del legislador de definir sus notas-, el reenvío contenido en el párrafo final del art. 1252 C.C. y Com. a las leyes locales reservadas por las provincias, y su naturaleza de producto del ejercicio de profesión liberal, así lo encuadran (art. 1768, C.C. y Com.). En otras palabras, al contrato de proyecto arquitectónico o ingenieril se aplica la disposición contenida en el art. 774 inc. b) del C.C. y Com. –que, me apuro a aclarar, no consigo distinguir nítidamente de la del inciso a)-, y jamás la del inc. c) de ese mismo dispositivo, reservada a los constructores. Otra interpretación sería irrazonable (arg. art. 3, C.C. y Com.), además de plasmar una obligación de cumplimiento imposible. No solo porque él proyectista ni siquiera inspecciona al constructor (esa es función del director de obra); menos, posee un poder jurídico sobre aquel para obligarlo a cumplir con las especificaciones del proyecto, y la enorme mayoría de las veces, ni siquiera pisa el sitio de obra, sino porque, además, no puede ni debe otorgar garantías sobre materiales que él no provee, ni trabajos que él no realiza, porque la ley no lo obliga a hacerlo (art. 2 -2do párrafo- de la L.D.C. 24.240, art. 1 inc. b) de su D.R. 1798/94, y art. 727 2do párrafo del C.C. y Com.). Además, ha de puntualizarse que el comitente hasta puede variar el proyecto sin siquiera consultarlo, mientras no lo desnaturalice (art. 1264, C.C. y Com.).

9) Un constructor es un proveedor, integra la relación de consumo, otorga garantías, y responde objetiva y solidariamente con otros sujetos, por cualquier vicio de construcción. Un profesional liberal (nuevamente: proyectista, director de obra, representante técnico, etc.) que solo realice un trabajo intelectual, también puede ser responsabilizado, pero no objetiva, ni solidariamente con ellos, ni por aplicación de la ley especial, ya que resulta expresamente excluido por ella misma de la relación de consumo (artículos 2, 3 y 40 de la Ley 20.240; art. 1 incisos b) y c) de su D.R. 1798/94, y artículos 1092, 1094, y 1768, todos del C.C. y Com.)

10) Un constructor, salvo que se trate de una empresa unipersonal, es un empleador de la industria de la construcción. Por el contrario, un profesional no constructor (es decir, aquel que sólo utiliza su intelecto, y trabaja a cambio de un honorario) se encuentra expresamente excluido de la relación jurídica laboral por la Ley 22.250, según surge del juego armónico de sus artículos 1 –incisos a) y b)-, 2 -inciso a)-, y 32 -2do párrafo- **[9]**.

11) Un constructor está obligado a cumplir con la ley de seguridad e higiene en el trabajo y responde por su inobservancia, solidariamente con el comitente (artículos 2 y 8 de la Ley 19.587, y artículos 2 a 4 de su reglamentación sancionada por Decreto PEN 911/96). Por el contrario, un trabajador intelectual que sólo ejerce profesión (como por ejemplo un director de obra) no lo está en modo alguno. Más aún: estos últimos tienen incompatibilidad absoluta para encargarse de esos roles en la misma obra en que desempeñan su función, por aplicación de esas mismas normas (artículo 16 –párrafo final- del anexo I, Decreto 911/96, y Resolución SRT 1830/05 -5to y 6to considerandos-). Además, las normas éticas de su profesión (obligatorias para todo profesional liberal por imperio de las leyes locales que reglamentan su ejercicio, y porque estas integran el plexo normativo a que alude el art. 1252 –párrafo final- del C.C. y Com.), así lo disponen también. Por lo cual jamás puede cometer un ilícito al respecto, cumpliendo una obligación legal (art. 10, C.C. y Com.) **[10]**

12) El trabajo de un constructor no goza de protección legal, supralegal, ni constitucional, en materia de derechos intelectuales; el proyecto de una obra realizada por un arquitecto o ingenie-

ro, sí (artículos 1 y 55 de la Ley 11.723; artículos 2 inciso a) y 6 bis del Convenio de Berna sobre Propiedad Intelectual internalizado por Ley 25.140, y art. 17 de la C.N.).

13) Un constructor no está sujeto al cumplimiento de leyes reglamentarias locales, ni normas éticas, ni, por ende, requiere matrícula en ente de la colegiación alguno para desempeñar su actividad.**[11]** Por el contrario, quien ejerce profesión intelectual, si lo está. Las consecuencias no son menores: por ejemplo, el primero, salvo pacto en contrario, elige libremente los medios de ejecución del contrato (arts. 1253 y 1254, C.C. y Com.). Mientras quien ejerce profesión intelectual no puede hacerlo, por una doble razón: en primer lugar, porque se trata de una obligación inherente a la persona, y en segundo término, porque él debe cumplir con las leyes locales, códigos de ética, y demás reglamentos colegiales (art. 1252 in fine, C.C. y Com.)

14) El poder de policía edilicio es municipal, más el de las profesiones reside en las provincias. Por lo tanto, un municipio puede válidamente juzgar mediante su Tribunal de Faltas la actividad de un constructor o desarrollador inmobiliario (se trate de arquitectos, ingenieros, contadores, o de cualquier persona física o jurídica), más no ocurre lo mismo con el ejercicio profesional liberal de un proyectista, un director de obra, o un representante técnico. Para esto último, únicamente es competente el ente de la colegiación que gobierna su matrícula, lo cual únicamente cede (como corresponde) **[12]** ante la competencia del Poder Judicial, jamás ante la de un municipio. Otra conclusión sería, además, absurda: ¿de qué serviría la suspensión en el uso de la firma en un municipio, si el profesional podría ejercer en todos los circundantes? Y… ¿Cómo controlaría un municipio el cumplimiento de esa hipotética sanción, si no lleva un control matricular de profesionales –ni es competente para llevarlo- y, por ende, no tiene cómo asentarla, porque ello es competencia reservada a los entes de la colegiación, a cuyo efecto se ha instituido el visado previo? **[13]** La que puede parecer una cuestión baladí, tiene una extraordinaria importancia cuando se trata de establecer quién responde, en qué casos, y por qué causas, en los términos del art. 1277 del C.C. y Com. No se me escapa que la analogía no es del todo buena, y tal vez, ni siquiera llegue a ser tal. Pero si el objeto de un Código Procesal Civil y Comercial es reglar el desarrollo del proceso judicial, no cómo ha de ejercerse la profesión de abogado, pues otro tanto sucede con un Código de Edificación, respecto al proceso constructivo. Tan simple como eso: la deontología de una profesión, está reservada al Colegio que gobierna la matrícula de que se trate. Incluso hay provincias que han otorgado en la grada constitucional a los colegios profesionales, competencias que estos ejercen por delegación de la Legislatura, y que ni siquiera el Poder Ejecutivo local puede asumir (Buenos Aires, arts. 41, 42 in fine y 45, Const. Prov.). Y otro tanto ocurre en el plano legal (Río Negro, art. 22 de la Ley 2.176; Chubut, art. 23 de la Ley X n° 53, etc.)

15) Concordantemente con lo recién expuesto, un constructor responde, en los términos de los arts. 1277 y 1758 del C.C. y Com., y la Ley 19.587, por la infracción a cualquier norma administrativa que prevea medidas de seguridad para evitar daños a linderos, transeúntes, y terceros en general (cfme. arts. 1277 y 1758 del C.C. y Com.; Ley 19.587, y Dcto. P.E.N. 911/96). Por el contrario, y precisamente porque la noción de riesgo resulta ajena al ejercicio profesional (art. 1768 C.C. y Com., parte final) no ocurre lo mismo con un profesional liberal -por ejemplo, el director de obra-, quien solo responde de esos daños, en la medida en que haya contribuido a causarlos a través de: a) la omisión de cumplimiento de una especial porción de los reglamentos edilicios y urbanísticos (a saber, solamente de aquellas disposiciones que inciden directamente sobre el proyecto de las obras, toda vez que exactamente eso es aquello que él controla: la identidad entre el proyecto y el objeto edilicio –v.gr., alzadas y pedadas de escaleras, dimensiones de los ambientes, distancia a ejes divisorios de tanques soterrados y elevados, etc.); b) de la ley reglamentaria de su profesión, y c) de su código de ética y demás reglamentos colegiales (art. 1252 -párrafo final- y art. 1768 -párrafo final-, del C.C. y Com.).

16) En su virtud, si Ud. no puede distinguir el ejercicio profesional liberal, de la actividad empresa-

rial, y se queda empantanado en los dogmas y fórmulas abstractas que ríos de tinta han plasmado acerca de los títulos de Arquitecto e Ingeniero -en lugar de analizar los hechos de cada caso y determinar con precisión el rol que cumple en el proceso constructivo ese especial arquitecto o ingeniero cuya responsabilidad se quiere examinar- jamás logrará esclarecer quién responde y quien no, porque un ciclomotor colisionó contra un contenedor mal señalizado el sábado por la noche. Y llegará a la absurda conclusión (por lo demás, contraria al principio de razonabilidad, arg. art. 3 C.C. y Com.) ínsita en que, para continuar predicando las antiguas fórmulas que nos invaden por doquiera, Ud. quedaría, correlativamente, obligado a sostener dislates como, v.gr., que un director de obra debería contratar personal para la seguridad de las obras –es decir, un "sereno", colocarle redes, cercarla, etc.. Es que las obras, en tanto cosa riesgosa, existen todas las horas de todos los días del año; lo que se detiene o pausa es solo su proceso constructivo, de cuyo desarrollo y contenido, nadie parece querer ocuparse (especialmente, de su agente principal: el comitente, quien lo determina en su curso, con su poder de negociación)**[14]**.

17) Dicho con más crudeza, y si es cierto que el Derecho es lógica codificada, un profesional liberal no puede ser responsabilizado en la misma extensión que un empresario constructor, mientras a la ganancia obtenida por esta última actividad la conserva para sí este último. Para así hacerlo, simplemente se convertiría en constructor él mismo, o se asociaría con aquel (a esto último, como se verá, las leyes reglamentarias y normas éticas, se lo prohíben), y, al menos, conservaría la ganancia total o parcialmente para sí. De la insólita extensión contenida en el art. 1274 inciso c) del C.C. y Com., de su antecedente, de la mala copia que la causó, y en qué circunstancias, ya me hecho cargo en otros trabajos, a donde remito **[15]**. Por ahora, deje que enfatice la formidable colisión normativa de la extensión aludida, con la severísima LDC 24.240 (que en sus arts. 2 y 40, de consuno con otras disposiciones del Código de fondo citadas a lo largo de presente) dispone exactamente lo contrario. Lo cual nos conduce a lo dispuesto por el art. 727 -2do párrafo- del C.C. y Com.

18) Puede resultar controversial la extensión dispuesta por el art. 1274 inc. b) del C.C. y Com., porque ella no aplica a los directores de obra ejecutadas por el sistema de administración, como se ha sostenido con cierto apresuramiento. Es que nadie podría explicar, en nuestro ordenamiento, cómo, si no se han excedido los términos de un mandato, los hechos no se imputarían al mandante en lugar de al mandatario; además del sinsentido de extender al mandatario la responsabilidad de un tercero a su respecto, como lo es el constructor de la obra (arts. 10, 359, 1328 inciso c) y ccdtes. del C.C. y Com.). Y ello sin contar con que, entre nosotros, no existe en el proceso constructivo, quien cumpla *"…una función semejante…"* a la de un contratista: se es contratista, o no. Lo que ocurre es que se ha omitido legislar en el nuevo sistema normativo acerca del contrato de promoción inmobiliaria, contenido en la fuente de la disposición comentada –el Code- que crea un mandato en interés del mandante y del mandatario, y un sujeto que se convierte en un verdadero constructor, no en nada "semejante a un contratista" (artículo 1792-1 del Código Civil de Francia, texto s/Ley 78-12 de ese Estado, en su juego armónico con el artículo 1831-1 del mismo cuerpo legal)**[16]**. De tal suerte, ¿Qué es lo más cercano a ello en nuestro Derecho, a los efectos de la aplicación de la disposición contenida en el art. 1274 inc. b) del C.C. y Com.? Sin duda, un desarrollador inmobiliario, y ni qué decir si este actúa, además, en el contexto de un contrato de fideicomiso. No por nada los arts. 1685 y 1687 C.C. y Com. obligan al fiduciario (generalmente, el verdadero constructor del emprendimiento, bajo el sistema organizativo funcional del proceso constructivo, denominado "por administración"), a contratar un seguro, bajo apercibimiento de ser responsabilizado personalmente, entre otras cuestiones, por el hecho de las cosas y actividades riesgosas. De la cual –nunca será suficiente reiterarlo – el art. 1768 del mismo cuerpo legal excluye categóricamente a los profesionales liberales. Además, no es posible interpretar la ley partiendo de la premisa ínsita en que el Legislador actúa irracional ni redundantemente, y lo cierto es que, a

la responsabilidad de proyectistas y directores de obra, este la abordó en el inciso siguiente, y dejando plasmado que ello es así "…según la causa del daño…", lo cual no me parece menor.

19) Construir y dirigir una obra no solamente no son roles análogos, y ni siquiera similares (mucho menos equiparables) dentro del proceso constructivo: son tan diferentes, que la existencia del primero justifica la del segundo (cuyo desempeño finca, precisamente, en inspeccionar –por encargo del comitente- la actividad del constructor, verificando que este ejecute las prescripciones del proyecto, e informándole si así no fuere (C.C. y Com., artículos 1256 inciso b), 1269 y 1270 -por reenvío al art. 747-). Encontrándose prohibido, en consecuencia, asumir simultáneamente ambos roles dentro de un mismo proceso constructivo, por el mismo agente. O sea, no se puede actuar simultáneamente como director de obra y constructor, ni tampoco como director de obra y representante técnico del constructor, porque ello suprimiría el derecho de inspección del comitente, dejándolo inerme frente a aquel. Es decir, se trata roles que, en esencia, poseen la naturaleza jurídica de virtuales opuestos por el vértice **[17]**

20) Un constructor responde por el riesgo creado, resulta un guardián jurídico, y garantiza el resultado de su actividad (art. 774 inciso c), 1758 y ccdtes., C.C. y Com.). Un profesional proyectista, director de obra, o representante técnico, no (C.C. y Com., artículos 2, 1273, 1277, 1758 y 1768; Ley 24.240, artículo 2 –1er y 2do párrafos- y 40, y artículo 1 incisos b) y c) de su D.R. 1798/94). Cabe aclarar que la locución "…la dirección y el control de la cosa…" contenida en el artículo 1758 del C.C. y Com. no alude a la dirección de obra, sino al poder de dirección del empleador -es decir, del constructor- cuyas órdenes, sabido es, sus dependientes ejecutan con cosas (artículos 4 a 6, 65 a 67, 86 y cddtes. de la Ley 20.744). **[18]**

Como espero haberlo demostrado, tal vez una de las normas más importantes de toda la nueva codificación se halle en el artículo 2 del C.C. y Com.: *"Interpretación. La ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento."*
A partir de allí, si es cierto que no existe mayor injusticia que tratar como iguales a quienes no lo son, y, por ende, que la igualdad ante la ley sólo es válida en igualdad de condiciones (artículos 16 y 75 inciso 23) de la Constitución Nacional), se requerirá que los Jueces apliquen los artículos 1251 a 1279 del nuevo C.C. y Com., aquellos a los cuales ellos reenvían, y/u otras leyes con cuyas normas aquellos deben armonizar, con un sinnúmero de cortapisas, para conciliar la nueva codificación con la Constitución del Estado. En fin, actuar como el nuevo sistema normativo manda (artículos 1 y 2, C.C. y Com.)

Notas:
[1] He abordado esta cuestión extensamente en mi artículo titulado *"Responsabilidad civil en el ejercicio profesional de la Arquitectura y la Ingeniería"*, L.L., Revista del Código Civil y Comercial, año III n° 5, Junio de 2017, pags. 107/123; ídem, Microjuris, MJ-DOC-12012-AR | MJD12012. Especialmente, acápites VI y VII. Por lo demás, aunque frecuentemente se observa a un profesional o técnico desarrollando la actividad netamente empresarial de constructor, ello no ha de prestarse a confusiones, pues, en tal caso, se asumen dos (2) roles simultáneamente: el de constructor, y el de representante técnico de ese constructor. Reputándose ejercicio profesional solamente esta última parcela. El encuadre es idéntico al de la parte que, por encontrarse habilitado para el ejercicio de la Abogacía, litiga en causa propia, representándose a sí mismo (cfme. Res. 41/15 del Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As.; Res. 27/12 del Colegio de Arquitectos de San Luis; Res. 30/15 del Colegio de Arquitectos del Chubut, entre otras interpretaciones de las leyes reglamentarias de esa profesión). Ver nota siguiente.

[2] Son incontables las leyes locales, en sentido material y formal, que establecen expresa o implícitamen-

te la obligatoriedad de los constructores de contar con representación técnica, tanto en obras públicas como privadas. Por su importancia y claridad –sin perjuicio de la brillantez de lo dispuesto ya en 1929 en la señera Ley bonaerense 4.048, replicada actualmente por las Leyes 10.405, 10.411 y 10.416 de la misma provincia-, se trascribe el artículo 24 de la Ley santafesina 10.653 reglamentaria de la Arquitectura. A mi entender, se trata de una verdadera gema, ya que demuestra, que cualquier persona puede construir, mientras cuente con un representante técnico: *"[Toda persona de existencia visible], o jurídica de carácter privado [que se dedique a la ejecución de trabajos, sean éstos de naturaleza pública o privada, atinentes a lo determinado en ésta Ley, deberá contar con un Representante Técnico que podrá ser Arquitecto], siempre que reúna los requisitos exigidos en el artículo 3, inciso a y b) del presente ordenamiento. Todo ello sin perjuicio de los derechos que para éste puedan tener los demás profesionales de la construcción. La elección será libre para el comitente, quien podrá seleccionarlo entre los distintos profesionales de la construcción"* (o sea, ingenieros civiles, por ejemplo). En algunas provincias, suele denominarse a la representación técnica con el nombre de "conducción técnica", lo cual importa confundir el núcleo del rol con su nombre: así como el director de obra inspecciona el proceso constructivo, el representante técnico lo conduce. Ello, sin perjuicio de que la figura de La "conducción técnica" (que fue un engendro jurídico pergeñado por un ente de la colegiación actualmente inexistente- de Santa Fe, y de allí pasó a Córdoba, por ejemplo). Básicamente, se trataba de erigir una obra sin director, y convirtiendo en constructor de ella a quien no lo era. Un verdadero dislate, como lo han declarado el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires mediante su Res. 24/17, y también el Colegio de Ingenieros Civiles de Santa Fe (Res. 79/06). Pero que aún continúa "vigente" en muchas ordenanzas municipales de esa provincia, no obstante haber sido fulminada en 1991 por el art. 24 de la Ley de Santa Fe 10.653 –es que se trataba de la negación de la existencia de la representación técnica-, y vuelta a fulminar por el Decreto de esa provincia 1732/08. Las objeciones constitucionales a ello son cuantiosas, y las he plasmado en mi trabajo *"El misterio de la conducción técnica"*, L.L. (Litoral) año 14 n° 11 dic. 2010 pags. 1181 / 1193), a donde remito.

[3] Todas las leyes reglamentarias de la Arquitectura, la Ingeniería y las Tecnicaturas auxiliares citadas en [2] anterior establecen ese requisito. Por ejemplo, el artículo 18 de la Ley de Santa Fe 10.653 dispone que *"El ejercicio de la profesión de Arquitecto deberá llevarse a cabo siempre mediante la prestación de los servicios como persona de existencia visible, siempre que estuviese legalmente habilitada, y bajo responsabilidad de su sola firma…"*. Lo cual torna imposible el ejercicio profesional mediante una persona jurídica, ni aun cuando los órganos de dirección de ella estuvieran íntegramente conformados por arquitectos (artículos 2 y 143 –primer párrafo- del C.C. y Com., y art. 121 de la C.N.).

[4] Por ejemplo, provincia de Buenos Aires, artículos 1, 3 y 6 de las Leyes 10.405 y 10.416, interpretadas por las Resoluciones del Colegio de Arquitectos de la misma jurisdicción 46/87, 67/10 y 41/15, y la Resolución del Colegio de Ingenieros 413/95.

[5] *Art. 43 de la Ley 24.521 y Resoluciones M.E.C. y T. de la Nación 1232/01 y 498/06, entre otras sancionadas en su consecuencia, que establezcan actividades reservadas a ciertos títulos, y art. 247 -1er párrafo- del Código Penal. Más todas las leyes reglamentarias locales sancionadas en uso del poder de policía de las profesiones, reservado por las provincias.*

[6] Los honorarios de arquitectos, ingenieros y técnicos auxiliares de todas las jurisdicciones del país son, de acuerdo a las escalas arancelarias vigentes en cada una de ellas, proporcionales al costo real final de la obra, definido como todos los gastos necesarios para realizarla, con las únicas excepciones –taxativas- configuradas por el costo del terreno y los honorarios mismos. Entre tantos, véase artículo 50 del Decreto Ley 7887/55 ratificado por Ley de la Nación 14.467. Por ello, se los ha calificado como obligaciones de valor, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 772 del C.C. y Com. (cfme. *"Arancel para la profesión de Arquitecto - Doctrina oficial del Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As. – Decreto 6964/65 y normas complementarias,*

comentado y concordado", Bertone, S., 1ª ed., agosto de 2013, pags. 73 y 97/98). Puede verse, también, Resolución CAPBA 101/09.

[7] Conf. C.N.CIV, Sala J, *"Quispe Quecaño, Fausto c/ Páez, Juan C. y otros"*, L.L. 2-3-05, 12-108621). En el mismo sentido, *"Ferro de Raimondi, María Cristina c/ Tuero, Alberto y otros s/ Daños y perjuicios"*, sentencia definitiva – C.N.CIV. - Sala K - Nro. de Recurso: K192034 - Fecha: 16-3-1997 - Vocal preopinante: O. Hueyo, El Dial - AE516). En igual sentido, C.N.Civ., sala H, *"Benítez, María c.Giordanelli, Alejandro y otros"*, L.L. 2001-A-21). Ídem anterior, C.N.Civ., Sala "J", *"Arias, Samuel Porfidio y otro c/ Empresa de Construcciones S.R.L. G.K. y otros s/Daños y perjuicios"*, expte. 131.042, sentencia del 20-9-05). Conf., también, Bustamante Alsina, Jorge, L.L. 1986C139. Muy recomendables, asimismo, resultan las interpretaciones realizadas por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, en sus Res. 41/15 y 24/17.

[8] Concordantemente, tiene dicho Lorenzetti –relacionando lo dispuesto por el art. 1252 C.C. y Com. con el art. 774 inciso b) del mismo cuerpo legal-, que cuando se procura al comitente un resultado con independencia de su eficacia, *"…Hay un resultado, pero al no prometerse la eficacia, da lugar a un contrato de servicios (art. 1252). Por ejemplo, un médico que promete un resultado, que es una buena obra técnica pero nunca promete la curación"*. Yo creo que el autor se está refiriendo a la labor de un cirujano (porque antes encuadró en el art. 774 inciso a) la actividad de *"…un profesional médico que compromete su diligencia."*) (Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Rubinzal Culzoni, T. VI pag. 765). Siendo así, si ni siquiera un cirujano (que realiza su trabajo rodeado de personal altamente calificado por estudios terciarios y universitarios de grado –el que, sabido es, obedece sus instrucciones-; que labora en un quirófano de una asepsia inmaculada comparado con un sitio de obra; que solo utiliza "materiales" confeccionados por laboratorios de reconocida solvencia técnica y bajo estrictos controles estatales, y –lo que no es menor-, incluso cuando el cirujano "construye" su trabajo no meramente sin valerse de la fuerza laboral de terceros contratados por el paciente basándose en el menor precio, sino con sus propias manos y hasta con su propio equipo –al que, las más de las veces, él mismo selecciona-, pues si aún así, su actividad es considerada un contrato de servicios y no de obra nada menos que por uno de los coautores del Código y actual Presidente de la Corte Suprema de la Nación, entonces se advierte claramente que responsabilizar a un arquitecto proyectista o director de obra en la misma medida que a un constructor que es quien realiza materialmente la obra, a quien aquel no contrata, y que ni siquiera selecciona, y sobre el que –al menos, por imperio legal- no tiene mando alguno, carece de racionalidad y fundamentos jurídicos. Y, por ende, solo halla su razón de ser en un mito y, tal vez en el prejuicio. Es decir, en cualquier supuesto, la explicación de mucho de cuanto se ha escrito y decidido al respecto, debe buscarse en los campos de la sociología general y jurídica. Ver también, al respecto, las Resoluciones 41/15 y 24/17 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, que integran el plexo normativo al que alude el art. 1252 –párrafo final- del C.C. y Com., por razones de raigambre constitucional. Ver al respecto ob. cit. en [15], especialmente, nota de pie de página n° 24.

[9] Cfme. C.N.A.T. Sala VIII expte. n° 33.621/96 sent. 26978 19/10/98 "Figueredo, Andrés y otros c/ Novaro, Carlos y otros s/ ley 22.250" (M.- B.-); C.N.A.T. Sala I Expte n° 18583/00 sent. 81653 30/4/04 "González, Héctor c/ Cemkal soc. de hecho y otro s/ ley 22.250" (Pirr.- V.-); Sala VIII, abril 14-998, Bravo Alejandro D c/ Corio Daniel y otro, DT, 1998-B, página 2084. En el mismo sentido, dictamen jurídico n° 191/15, emanado de la Dirección de Dictámenes y Juicios Laborales del Ministerio de Trabajo de la Provincia de Buenos Aires, expte. 21550-17767-14-00, y Resolución del Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As. 75/16.

[10] Así lo disponen, por ejemplo, las Resoluciones 41/15 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, la Res. 30/15 del Colegio de Arquitectos de Chubut, y la Res. 27/12 del Colegio de Arquitectos de San Luis.

[11] No puede tenerse en cuenta, al respecto, aquello que –con palmaria incompetencia- disponen

muchas ordenanzas municipales, con una misma matriz. Ver, al respecto, ob. cit. en [1]

[12] Así es desde el señero precedente de la CSJN ("Fernández Arias, Elena y otros c. Poggio, José -suc", L.L. 100, 58). También por el criterio objetivo que impera en el derecho administrativo de más moderna sanción –como por el ejemplo, el Código Contencioso Administrativo de la pcia. de Bs. As., (arts. 1, 2 inc. 3), 74 y 79). Y, por último, de acuerdo a la competencia legalmente estatuida a cada ente por el ordenamiento. Véanse, también, pcia. de Bs. As., arts. 1, 15 y 26 inc. 2) de la Ley 10.405 y ccdtes. de las Leyes 10.411 y 10.416; art. 3 del Dcto. Ley 7647/70); arts. 1, 41 y 42 Const. Prov., art. 3 de la Ordenanza General 267/80, y Res. 67/15 del Colegio de Arquitectos de esa jurisdicción.

[13] Sin la intervención de los entes de la colegiación plasmada en el visado previo, ningún ente público ni privado, especialmente un municipio, puede saber si quien afirma ser arquitecto o ingeniero en verdad lo es, ni si, aún siéndolo, se encuentra legalmente habilitado para ejercer. Por eso, se lo ha legislado en la mayoría de las provincias (Buenos Aires, art. 26 inc. 23) de la Ley 10.405, art. 6 bis de la Ley 10.411, y art. 31 de la Ley 12.490; La Pampa, Leyes 2.878 y 2.880; San Luis, art. 72 de la Ley XIV-0378-2004 (5560), Chubut, Ley X n° 2, etc.).

[14] Acerca de la omisión de responsabilizar a los comitentes en su debida extensión, como agentes del proceso constructivos que son, y sus nefastas consecuencias, remito a varios trabajos de mi autoría. Entre ellos, mi artículo titulado *"Los artículos 1053 y 1269 del Código Civil y Comercial, la Dirección de las Obras, y la consagración legislativa de un cambio de paradigma"*, Diario La Ley del 30-12-16, año LXXX, n° 247. Ídem, Microjuris - MJ-DOC-10659-AR | MJD10659- (ver, especialmente, la nota de pie de página n° 29). También puede verse *"Régimen de vicios aparentes y ocultos, y ruina, en el Código Civil y Comercial"*, L.L.D.J., año XXXI, Nº 31, pags. 1 a 14, Cita On line: AR/DOC/1386/2015; ídem Microjuris - MJ-DOC-9980-AR.

[15] Ob. cit en [1] precedente. Ver, especialmente, acápites VIII y IX. Asimismo, ver nota de pie de página n° 24 y 27 de la ob. cit. en [17] posterior.

[16] A esta cuestión la he abordado extensamente en otro trabajo. Puede consultarse, especialmente, el acápite VI de *"El nuevo Código, los procesos constructivos, y la responsabilidad civil de empresarios, comitentes y profesionales liberales: un modelo para armar, y para desarmar"*, Bertone, S., L.L. D.J., año XXXI, Nº 03, 21/1/15, pags. 1 a 20. Ídem, Microjuris - MJ-DOC-10001-AR-. Puede verse también, al respecto, Resolución 94/16 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.

[17] De esta cuestión –sosteniendo, además, que en mi opinión no se trata meramente de un derecho- me he encargado en profundidad en mi artículo titulado *"Los artículos 1053 y 1269 del Código Civil y Comercial, la Dirección de las Obras, y la consagración legislativa de un cambio de paradigma"*, publicada en Diario La Ley del 30-12-16, año LXXX, n° 247. Ídem, Microjuris - MJ-DOC-10659-AR | MJD10659-. Ver, especialmente, la nota de pie de página n° 24. También, en la ob. cit. en [1] precedente. Asimismo, ello emana del Código de Ética para la Arquitectura, Ingeniería y Agrimensura, sancionado por Decreto P.E.N. 1099/84; Res. Consejo Profesional de la Ingeniería Pcia. Bs. As. del 28/X/60; Res. Colegio de Arquitectos P.B.A. 41/15; Res. Colegio de Arquitectos de Chubut 30/15; Código de Ética del Colegio de Arquitectos de Río Negro sancionado por Dcto. 267/00; Código de Ética del Colegio Público de Arquitectos de Formosa; Código de Ética del Colegio de Arqs. de Salta; Res. 27/12 del Colegio de Arquitectos de San Luis, Código de Ética del Consejo Profesional de Agrimensores, Arquitectos e Ingenieros de Chaco sancionado por Dcto. 2340/63, Ley I N° 11 de Misiones, entre otros que lo establecen expresamente.

[18] Interpretación emanada de los entes de la colegiación citados en [10] precedente, en las resoluciones allí citadas.

UNA LEY DEMASIADO LEJOS DEL DERECHO

La Ley 13.059 de la provincia de Buenos Aires: una muestra acabada de cómo no es oro todo aquello que reluce.

Bertone, S., publicado por La Ley Buenos Aires, año 19 número 8, septiembre de 2012, pag. 825)

1) Introducción

Corría 2003 cuando la provincia de Buenos Aires sancionó la ley 13.059, conocida como de "acondicionamiento térmico". La misma tuvo escasa difusión y una inobservancia casi absoluta en la práctica, hasta que fuera reglamentada en 2010, momento a partir del cual pareció cobrar vida súbitamente. Como ejemplo de ello, puede citarse la inmediata organización del primer Foro Internacional de Eficiencia Energética en la Construcción celebrado en el hotel Sheraton de Pilar, donde la Asociación Nacional de Industrias de Materiales Aislantes (ANDIMA) diera a conocer los alcances de la reglamentación de la ley 13.059 (Diario La Nación del 27 de Noviembre de 2010). Sentado ello, abordaré algunos aspectos puntuales de la regulación que me ocupa.

2) Vigencia y eficacia

Lo expuesto conduce a plantearse, como primera aproximación, lo siguiente: ¿desde cuándo se encuentra en vigencia la regulación en cuestión? Apelando al tradicional distingo doctrinario entre leyes programáticas y aquellas que son directamente operativas (es decir, las que son meramente enunciativas, por un lado, y las que en sí mismas contienen lo necesario para su ejecución, no siendo imprescindible reglamentarlas) a mi entender debe ubicarse a la Ley 13.059 entre las pertenecientes al segundo grupo, ya que no sé advierte qué le faltaría para ser puesta en práctica. Al mero título ejemplificativo… ¿Podía cualquier habitante relevar cuales eran las normas IRAM que versaban sobre acondicionamiento térmico pasivo (coeficientes de globalidad, tratamiento de la envolvente, etc.) vigentes al tiempo de la publicación oficial de la ley? La respuesta afirmativa se impone, tanto que ello surge hasta de su exposición de motivos (*"El confort en las viviendas y la reducción de las emisiones se obtendrían aplicando simplemente las normas IRAM 11.549, 11.601, 11.603 y 11.605 en sus niveles A y B y 1.739 lo cual significaría un aporte valiosísimo en la lucha contra la contaminación ambiental"*). ¿Establece la ley cuales son las conductas exigibles, las punibles, y las sanciones posibles? Sí ¿Dispone cuál ha de ser el contenido de la documentación a presentar? También. ¿Y a qué edificios se aplica? Sí ¿Y la autoridad de aplicación? Sí, por lo menos para las obras privadas.

Por si quedase alguna duda, el propio reglamento aprobado por Decreto 1030/10 se ha encargado de despejarla: *"Que sin perjuicio de su vigencia y carácter operativo, se entiende como beneficioso y razonable, reglamentar su ejercicio,…"* (Considerando 7mo).

Entonces, cabe concluir en lo siguiente: la norma, en principio (olvidando por un momento cuanto diré acerca de sus reenvíos y la falta de publicación de estos) se encontraría en vigencia desde el octavo día contado desde el posterior al 4/7/03, fecha en que la Ley 13.059 fue publicada en el B.O. Nº 24738. No desde que fuera reglamentada casi siete años después.

Si, no obstante, Ud. ha comprobado su incumplimiento manifiesto en todo el territorio provincial durante demasiados años, tendremos que comenzar a hablar de eficacia. Y tal vez acordará conmigo en que más allá de los elevados fines perseguidos al sancionarla –los cuales comparto- ello ocurre a raíz no solamente de su inconstitucionalidad manifiesta: es que difícilmente haya en el mundo una ley

de tan imposible cumplimiento como esta. Y eso sin contar la formidable inequidad de sus disposiciones, el sector de interés corporativo al que termina favoreciendo, la circunstancia consistente en que prácticamente elimina el trabajo artesanal en materia de carpinterías metálicas y de madera, etc.

3) ¿Está vigente la Ley 13.059?

Antes me he referido al momento de su entrada en vigencia, opinando que si ello ocurrió, habría sido con prescindencia de su reglamentación por Decreto 1030/10. Ahora, me propongo reflexionar acerca de si alguna vez estuvo en vigencia, y –adelantando opinión- sostendré que no lo estuvo nunca.

En efecto, el artículo 2 del Código Civil dispone con claridad meridiana que *"Las leyes no son obligatorias sino después de su publicación…"*. Cabe preguntarse, entonces, cuándo y dónde publicó el Estado de la Provincia de Buenos Aires el texto de las normas I.R.A.M. cuya obligatoria aplicación ha determinado. Lo cual, si no en el boletín oficial por su extensión (lo cual correspondía, si nos atenemos a lo dispuesto por el Decreto 383/54 y la Ley 3201) debió cuanto menos hacerse poniendo a disposición de la población un juego de ellas en algún sitio, procediendo también a publicarlas en el Sistema de Información Normativa de la Provincia de Buenos Aires (S.I.N.B.A.) creado por Decreto 2704/05, y por las razones expuestas en el primer considerando de este reglamento: *"Que los artículos 1° y 12 inciso 4º de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires garantizan el derecho de los ciudadanos a conocer la información vinculada a los modos de expresión jurídica de los Poderes del Estado, cuya difusión facilita el control sobre la actividad gubernamental"*.

El reglamento que crea al S.I.N.B.A dispone además con precisión que *"La incorporación de los textos normativos al sistema debe efectuarse en forma completa,…"*. Textos entre los cuales se encuentran las leyes y los decretos. Más aún, se establece allí que *"Los textos normativos enumerados en el Artículo 2° estarán disponibles en Internet para su consulta por los ciudadanos y organismos interesados en forma gratuita"*, y que la publicación en el S.I.N.B.A. tiene fines informativos y no sustituye a la que debe hacerse en el boletín oficial (artículos 2 a 5 del Decreto 2704/05). ¿Algo más? Sí: el propio decreto reglamentario de la ley 13.059 ordena la publicación en el S.I.N.B.A. (artículo 3 del Decreto 1030/10).
Pues bien, de la consulta al sitio pertinente no se advierte que ello haya sucedido (www.gob.gba.gov.ar/dijl/) lo cual nos dejaría ante la extraña conclusión consistente en que la Provincia de Buenos Aires habría generado una clientela potencial de 40.000.000 de habitantes al I.R.A.M., ya que para observar el cumplimiento de la Ley 13.059 cada uno de ellos debería adquirir a ese ente (que, a no olvidarlo, es una persona jurídica de derecho privado) un juego de las normas en cuestión **[1]**. O, en otras palabras, los derechos intelectuales sobre ellas, a un precio que invito a consultar.

O sea, se establece como mercado cautivo a la totalidad de la población argentina, ya que no puede desdeñarse la posibilidad de que un residente en otra provincia decida invertir en la provincia de Buenos Aires, que una constructora opte por presentarse a licitación pública o privada en ella, o que un arquitecto decida presentarse a un concurso de anteproyectos.

Cabe preguntarse qué ocurriría si, por ejemplo, un Colegio profesional (supongamos, el de Arquitectos) adquiriera un juego de las normas sub examen para capacitar a sus 13.500 matriculados: pues bien, no podría difundirlo entre ellos sin la autorización del IRAM, so pena de ser demandado por éste con fundamento en la Ley de la Nación 11.723
Y el Colegio de Arquitectos es una persona de derecho público encargado de fiscalizar el ejercicio profesional y un consultor estatal en la materia (artículos 15 y 26 incisos 2) y 7) de la Ley 10.405) cuyo desenvolvimiento está garantizado por el artículo 41 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires.

Cae de su propio peso, creo, la evidente obligación del Estado de la Provincia de Buenos Aires de arbitrar los medios para adquirir él, a título oneroso o gratuito, los derechos intelectuales en cuestión, y de transcribir las normas I.R.A.M. que declara de aplicación obligatoria en la norma que así lo establece, publicándolas adecuadamente.
Qué decir, entonces, del requisito que establece la reglamentación de la ley 13.059, que paso a analizar.

4) ¿Resulta admisible delegar en un ente de derecho privado la competencia para legislar -en sentido material-?

Dispone el Decreto reglamentario 1030/10 que *"La normativa técnica vigente a cumplimentar, emanada del Instituto Argentino de Racionalización de Materiales (IRAM) es la que surge del Anexo I que forma parte integrante del presente. Las normas técnicas futuras que de cualquier forma revisen, modifiquen, corrijan o innoven sobre acondicionamiento térmico de edificios y ventanas, serán de aplicación obligatoria y automática a partir de los 90 días de su publicación y sólo para los proyectos a aprobarse por la Autoridad de Aplicación"* (artículo 3 de su Anexo I).

Reflexiono acerca de los siguientes tópicos: ¿qué ha de entenderse por "sólo para los proyectos a aprobarse por la autoridad de aplicación"? Porque no existe proyecto edilicio alguno, dedicado a la finalidad que fuere, y ni siquiera si se tratase no de objetos nuevos sino de refuncionalizaciones o remodelaciones, y por pequeñas que estas fueren, que resulte excluido por el artículo 2 de la Ley 13.059 (algo que sí hace, si bien de manera no exenta de críticas, la Ordenanza de la municipalidad de Rosario identificada como 8757/11, que regula la misma materia) **[2]**.
Razón por la cual, siendo la competencia por principio irrenunciable, ningún municipio –para las obras privadas- ni el Ministerio de Infraestructura –para las públicas- puede rehusar la aprobación de proyecto arquitectónico alguno (artículo 3 de la Ordenanza General 267/80, y artículo 3 del Decreto Ley 7647/70). **[3]**

Peor resultado aún podría obtenerse si nos preguntáramos qué significa la cláusula arriba transcripta y que por su importancia reiteraré: *"Las normas técnicas futuras que de cualquier forma revisen, modifiquen, corrijan o innoven sobre acondicionamiento térmico de edificios y ventanas, serán de aplicación obligatoria y automática a partir de los 90 días de su publicación"*. Dejando de lado la cuestión acerca de dónde se publican las normas I.R.A.M. (hasta donde sé, en ninguno)… ¿Deberá entenderse que se ha delegado en una persona jurídica de derecho privado la facultad de legislar? ¿Sería acaso admisible una delegación similar en el suscripto (que claramente no puede comparar su prestigio personal con el del I.R.A.M., pero más allá de eso también es una persona que tampoco fue votada para ejercer representación alguna) estableciendo que los habitantes deben aplicar los criterios que sustento, y si publico otros nuevos sobre la materia de que se trate, han de adquirir mis productos intelectuales y ajustarse a ellos? ¿Sabría en tal caso la población cuál es mi estructura de decisión, qué intereses represento, etc.? Y… ¿Qué evitaría que quien suscribe favorezca al sector de interés al que eventualmente representase, aumentando la resistencia térmica exigible en la envolvente edilicia, y por ende generando a la población la obligatoriedad de adquirir en mayor cuantía materiales aislantes térmicos?

5) ¿Se verifican excesos reglamentarios?

En estrecha relación con lo antedicho, existen otras cuestiones que han de ser observadas bajo el prisma del artículo 144 inciso 2) de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires.

La finalidad declarada de la Ley 13.059 es regular el acondicionamiento térmico pasivo de los edificios, propendiendo al logro de aquello que se denomina "eficiencia energética". Propósito

que –nunca será suficiente reiterarlo- no puedo compartir en mayor medida. Ahora bien, a mi juicio nada hay en la ley que lleve a pensar que el legislador se ha propuesto regular cuestiones de acondicionamiento higrotérmico **[4]** las que no obstante aparecen en la reglamentación.

Es importante, al respecto, destacar que el objeto edilicio con menor ganancia térmica que pueda imaginarse (es decir, aquel mejor aislado y por ende más eficiente térmicamente) puede aún así tener vicios constructivos, que, entiéndaseme bien, no por ser tales cambiarían de modo radical lo concerniente a la buscada "eficiencia energética". O, dicho de otro modo, que ningún ahorro significativo produciría la eliminación de tales patologías constructivas, las que siempre existieron, con o sin crisis energética. Siempre. Como el lector ya lo habrá notado, me propongo sostener que uno de esos vicios es un puente térmico.
¿Cómo se puede ejemplificar un puente térmico? Por ejemplo, si se diseña un muro de cerramiento exterior muy bien aislado térmicamente, aún así un encuentro mal resuelto de éste con una columna o viga de hormigón armado (es decir, un elemento constructivo de elevada transmitancia térmica a causa del gran peso específico del material en cuestión, unos 2400 kg/m3) provocará la condensación sobre la superficie de tales elementos estructurales, al colisionar el vapor de agua sobresaturado contenido en el aire calefaccionado con una superficie fría. Esto es, los elementos constructivos con menor resistencia térmica ofician de puente entre la temperatura exterior (digamos, 0° C) y la interior (supongamos, 20° C), ubicado donde está la columna. En objetos edilicios, ello generará una patología conocida como humedad por condensación, y en un automóvil calefaccionado con varias personas a bordo y exhalando vapor, "empañará" los vidrios a causa del mismo efecto. Sólo que a diferencia de los vidrios, los revoques absorben agua hasta un cierto punto (manifestándose inicialmente mediante pintitas que pueden limpiarse con cloro) y al final del ciclo se degradan, llegando hasta la putrefacción. Entonces, ¿Se trata de un vicio de construcción? Sí, tanto como las fisuras, la falta de una aislación hidráulica o acústica, o cualquier otro. ¿Tiene alguna influencia sobre el ahorro energético? Prácticamente ninguna. Retomando la cuestión de los puentes térmicos, señalaré que otro tanto ocurre en materia de condensación sobre elementos constructivos como las ventanas, las que si son de aluminio o hierro poseen incluso una transmitancia térmica superior a la del hormigón armado, es decir, son térmicamente ineficientes aún comparados con un simple mampuesto de ladrillos comunes de 0,30 m de espesor. ¿Y dónde está ubicado el puente térmico en una ventana metálica? tanto en el vidrio como en el marco.

Antes de llegar a donde me dirijo, me volveré enfático: una cosa es el abordaje de la totalidad de la envolvente edilicia en tanto piel, con el objeto de contemplar las diferentes situaciones que crean objetos extraordinariamente disimiles en materia de comportamiento térmico (claramente no es lo mismo un cerramiento opaco –como un muro- que una ventana, y por eso el artículo 3 de la ley 13.059 menciona a las ventanas, así como podría haber mencionado a las puertas) pero siempre teniendo a la envolvente como un todo a tratar, y cuestión muy distinta es interesarse en los vicios de las ventanas en tanto elementos constructivos singulares. La propia ley examinada aclara expresamente que su télesis está circunscripta a los aspectos inherentes al acondicionamiento térmico de la envolvente, y nada dice acerca de los aspectos higrotérmicos de ella **[4]**.

Seguramente el lector se preguntará cuál es la importancia ínsita en introducir una cuestión tan compleja que, a primera vista, podría sonar a un planteo relativo al sexo de los ángeles, o similar.

Pues bien, la relevancia reside en que, excediendo las disposiciones de la Ley 13.059, el reglamento aprobado por Decreto 1030/10 a) impone la aplicación de las normas I.R.A.M. 11507/1 y 11507/4, que versan sobre acondicionamiento higrotérmico; b) como regla general, estas obligan a utilizar sólo ventanas con ruptores de puentes térmicos y dobles y hasta triples vidriados herméticos con cámaras de aire estancas entre ellos (las que, con suerte, Ud. puede haber visto alguna vez en edificios

implantados en climas hostiles, como el que corresponde a Ushuaia –quien suscribe no ha colocado una en más de 20 años de ejercicio de la Arquitectura, antes de practicar el del Derecho-). Las que, además, deberán contar con certificación de tales condiciones otorgadas por laboratorios reconocidos; c) como consecuencia de todo ello, le dejo como inquietud relevar cuántas empresas en toda la República Argentina se encuentran en condiciones de proveerlas, y a qué costo.

Permítame, además, anoticiarlo acerca de lo siguiente: es posible que cada uno de los herreros y carpinteros que Ud. haya conocido en su vida no tenga modo alguno de fabricar una ventana así. O, dicho de otro modo, que la reglamentación sub examen elimine el trabajo artesanal de todos ellos, y cree situaciones monopólicas y tal vez hasta un oligopolio, violando el artículo 42 de la Constitución Nacional y la Ley 25.156 de defensa de la competencia.

Todos aspectos que convendría investigar. Claro que, para ello, deberá adquirir todas las normas IRAM que el Decreto 1030/10 torna obligatorias. **[1]**

6) Incremento de los costos, afectación al derecho de propiedad, desigualdad, irracionalidad.

Seguramente los afectados por la ley sub examen podrían preguntarse por qué razón deberían ellos, por la sola circunstancia de erigir, refaccionar o ampliar un objeto edilicio implantado en jurisdicción de la provincia de Buenos Aires, erogar un costo un 20% superior (a causa de las disposiciones de la Ley 13.059) al que pagaría por construir exactamente lo mismo quien lo haga fuera de ella. Si los fines de la ley no se discuten aquí, aquello que sí se discute severamente es que solamente algunos habitantes del Estado ahorren energía para toda la República Argentina, y que lo hagan a costa de su patrimonio, mientras los demás la dilapidan alegremente ante la falta de regulaciones similares. Máxime cuando en materia de energía eléctrica, por ejemplo, el Sistema Interconectado Nacional se encuentra integrado por distintas fuentes de generación diseminadas a lo largo de todo el territorio de la Federación Argentina. Y cuando no hay razones objetivas que justifiquen semejante regulación diferencial (como podría ocurrir, v.gr., con el mayor costo que se genera en zonas donde se requieren edificios dotados de estructuras antisísmicas).

En otros términos, nadie ha fundamentado, hasta donde sé, qué condiciones objetivas diferenciales en cuanto a climas tiene la provincia de Buenos Aires, en comparación con las demás provincias y la C.A.B.A., que hagan procedente una regulación de semejante rigidez y severidad.

En su virtud, es mi opinión que la Ley 13.059 causa una monumental lesión al derecho de propiedad de quienes resultan afectados por ella, y una desigualdad de trato en igualdad de condiciones con los habitantes de otras provincias, ambas irrazonables y por ende fulminadas por los artículos 14, 16, 17 y 28 de la Constitución Nacional y sus correlatos en la provincial.

Por ello, esta regulación, si se persigue un esfuerzo equitativo, solamente puede ser materia de una ley nacional de presupuestos mínimos, sancionada con base en el artículo 41 de la Constitución Nacional. **[5]**

7) Responsabilidad del proyectista.

El artículo 6 de la Ley 13.059 ha creado, además, pánico entre los profesionales de la construcción, al disponer lo siguiente: *"El incumplimiento de la presente, facultará al Municipio a no extender el certificado de final de obra, así como la aplicación de otras sanciones (que correspondan) al titular del proyecto. Los profesionales que suscriban los proyectos de obra serán responsables de dar cumplimiento a la presente, pudiendo ser sancionados por el incumplimiento con apercibimiento, multa o inhabilitación por parte de la autoridad de aplicación,…"*.

El caso es que, como todos los fuegos, éste crece en la exacta medida en que se lo aviva y alimenta (por ejemplo, mediante una campaña mediática enderezada a sembrar terror entre ellos) por lo cual encuentro pertinente realizar las siguientes precisiones, utilizando para ejemplificar las obras privadas:

A. Claramente, la norma transcripta no se refiere a responsabilidad civil, sino administrativa. Si versara sobre responsabilidad civil, sería manifiestamente inconstitucional, toda vez que se encuentra vedado a las provincias legislar en la materia (cuanto menos, en obras regidas por el derecho privado) por imperio de lo dispuesto en los artículos 75 inciso 12) y 126 de la Constitución Nacional.

B. Para imponerle al proyectista una sanción en sede municipal por aplicación del artículo 6 de la Ley 13.059, primero se deberá juzgarlo conforme lo dispone el Código Municipal de Faltas de la Provincia de Buenos Aires, aprobado por Decreto Ley 8751/77. Que no estatuye otra cosa que una reglamentación de los derechos constitucionales a la defensa y al debido proceso. Y, al juzgarlo, no se podrá prescindir de hacerlo simultáneamente con el dueño de la obra y, en su caso, a los demás agentes del proceso constructivo y aún a los funcionarios y empleados municipales, ya que en materia punitiva no está dado perseguir a unos y no a otros, por aplicación de las formas de participación penal ampliada que rigen en la materia (cfme. artículo 3 del D.L. 8751/77, por reenvío a los artículos 45 a 47 del Código Penal). Pero aún en caso de suceder esto, dos cuestiones deben quedar claras: a) las sanciones no pueden ser otras que las que establecen la ley 13.059 y el Código Municipal de Faltas; b)más claramente, ese proceso, en todo caso, podría derivar en una sanción administrativa, nunca en una reparación civil.

C. Ahora bien, antes de llegar a ello, mucho es cuanto habrá que dilucidar: por ejemplo, si el municipio aprobó el proyecto, lo cual ha ocurrido por doquiera en toda la provincia a partir de 2003. Es que ninguna ley hará desaparecer la disposición contenida en el artículo 194 de la Constitución de la Provincia de Buenos, Aires, que por su importancia transcribo: *"Los municipales, funcionarios y empleados, son personalmente responsables, no sólo de cualquier acto definido y penado por la ley, sino también por los daños y perjuicios provenientes de la falta de cumplimiento a sus deberes"*. Disposición reglamentada por los artículos 241 y 242 de la Ley Orgánica de las Municipalidades aprobada por Decreto Ley 6769/58. Resulta de aplicación, también, el artículo 36 del Decreto Ley 8751/77, que los obliga a denunciar dentro de las cuarenta y ocho (48) horas cualquier falta cuya comisión conozcan en el ejercicio de sus funciones.

D. Aún si se interpretara que la Ley 13.059 estatuye en materia de responsabilidad civil, el dueño de la obra no podrá volverse contra el proyectista si ambos estuvieron de acuerdo en infringir la ley, celebrando un contrato de objeto ilícito, ni siquiera para que le devuelva los honorarios percibidos (artículo 1626 del Código Civil). Lo cual debe presumirse si el dueño suscribió los planos, resultando inadmisible la invocación del error de derecho (artículos 20, 923, 917, 918, 1012, 1028, 1029, 1145, 1146 y cddtes. del Código Civil). Además, salvo que mediara un acto de apoderamiento (lo cual requiere las formalidades de los artículos 13 a 15 de la Ordenanza General 267/80, y una retribución adicional) debe recordarse que quien tramita ante la administración por derecho propio la aprobación del proyecto es el dueño de la obra, no el profesional que lo realizó (artículo 3 inciso h) del Título VIII del Decreto 6964/65 y artículo 58 del Decreto ley de la Nación 7887/55, analógicamente).

E. Desde otra óptica, puntualizo que la categoría "proyectista" en sí misma no nos dice demasiado. ¿Proyectista de qué objeto inmaterial? Porque hay proyectos arquitectónicos generales, proyectos arquitectónicos especiales, y proyectos de cientos de especialidades de la ingeniería. Y la ley pone a cargo del dueño de la obra la contratación de especialistas (artículos 4 y 11 del Título I, Decreto 6964/65) por lo cual sería válida la estipulación de un proyectista arquitecto con su comitente, que deje a cargo de éste último la contratación de un experto en la aplicación de la Ley 13.059, a fin de sea éste quien realice los cálculos y dimensionamientos pertinentes y confec-

cione las planillas, detalles y memorias respectivas. Siendo así, si el dueño de la obra incumple, presentando el proyecto en sede municipal sin proveer a la intervención del especialista, ¿por qué se sancionaría al proyectista de la obra general, quien no habría cometido ilicitud alguna?

F. Como quiera que fuere, lo cierto es que si el dueño de la obra logra volverse contra el proyectista en sede judicial, aún así deberá acreditar en qué consistió el daño sufrido. Pero hay, al respecto, algunas cuestiones que analizar: el daño, por hipótesis, no podría consistir en la realización viciosa de una obra material, ya que para que sea de aplicación el artículo 6 de la Ley 13.059 el municipio no debe haber otorgado permiso de construcción (artículo 5, ley cit.). Ello así, porque si la obra se hubiese realizado sin ese permiso, el dueño habría violado una ley de orden público al erigir una obra en contravención, ya sea como autor, instigador, o cómplice primario o secundario (cfme. artículos 1 y 3 del D.L. 8751/77) por lo cual no debería ser atendido su reclamo en Justicia. Pero en cualquier caso deberá hacerlo ante los Jueces competentes con base en las disposiciones del Código Civil, no de la Ley 13.059, y acreditar en qué consiste el daño resarcible, lo cual no parece muy sencillo que digamos: es que, en principio, ante el rechazo de un proyecto por la administración, bastaría adecuarlo en sede municipal, saneándolo.

G. En tal escenario (es decir, si se estimase –no es mi caso- que la Ley 13.059 estatuye acerca de responsabilidad civil) si además el proyecto estuviese aprobado, nada evitará la responsabilidad personal del titular del órgano municipal que intervino (como por ejemplo el Director de Obras Particulares) y la refleja del municipio por los actos de éste (artículo 194 de la C.P., y artículos 1109, 1112 y 1113 del Código Civil). Ni la responsabilidad objetiva del municipio.

H. En materia de técnica jurídica, tan mala es su factura, que el artículo 6 de la Ley 13.059 “faculta” –no obliga- a los municipios a hacer algo para lo cual siempre estuvieron facultados, tratándose de los titulares de la policía edilicia: no otorgar certificado final de obra. Dejando de lado por un momento preguntarse qué importancia tendría el carecer de tal certificado (porque una obra está finalizada cuando lo está, o a lo sumo cuando un profesional declara que lo está, no cuando se certifica que lo está. Y nada impide, por ejemplo, transmitir su dominio sin ese requisito). Lo cual en principio –me refiero a que una obra está terminada- puede acreditarse por cualquier medio de prueba) **[6]** me pregunto si se tratará de torpeza, o se ha querido evitar el análisis de los hechos entre la confección y eventual aprobación del proyecto, y la finalización del proceso constructivo, pues la ley nada dice acerca de qué responsabilidad se imputará por su violación a los diversos actores de él (dueño, contratistas, proveedores de materiales, director de obras, representante técnico, etc.) tanto si el proyecto era correcto (pero ellos no observaron sus prescripciones) como si era incorrecto (y ellos no lo corrigieron). Además, podría pensarse -tampoco dice la ley nada al respecto- en cómo se liberará el municipio de actuación de su responsabilidad objetiva y/o de la refleja (sin perjuicio de la personal de sus funcionarios y empleados) cuando como es sabido el ente percibe una tasa específica denominada “derecho de construcción” a cambio de cuyo pago se obliga a fiscalizar obra material e intelectual… ¿Cómo justificará el ente titular de la policía edilicia no haber paralizado la obra, en tales supuestos? Y, focalizando la cuestión sobre los actores “privados” del proceso constructivo… ¿Será lo mismo si alguno o todos ellos advierten al dueño acerca de la obligación de cumplir la ley, y este –supongámoslo encargado de proveer los materiales- no lo hace? Porque ninguno de los agentes del proceso constructivo está legalmente obligado a denunciar (lo cual –reitero- sí ocurre respecto de los empleados y funcionarios públicos, por imperio de lo dispuesto por el artículo 36 del D.L. 8751/77) ni pueden ejercer violencia sobre la persona del deudor para obligarlo a cumplir con sus obligaciones contractuales (artículos 629 y 910 del Código Civil).

Se advierte así, sin ánimo de agotar todos los encuadres fácticos posibles, que ni en sede administrativa ni judicial puede prescindirse del análisis de los hechos de cada caso en particular, y que jamás puede tomarse el atajo de culpar objetivamente al proyectista (solución que se

pretende imponer cual receta mediante la norma contenida en el artículo 6 de la Ley 13.059). Dicho de otro modo, que aquello que dispone dicha norma no es tan lineal, ni tan fácil de interpretar, y mucho menos debe hacérselo sin cortapisas.

Finalmente, es de destacar que extrañamente nada se ha dispuesto acerca de cuál será la sanción por erigir una obra en contravención sin cumplir con las prescripciones de la Ley 13.059, lo cual tiene una extraordinaria relevancia pues todos los reglamentos edilicios y las ordenanzas fiscales municipales admiten la declaración de susbsistencia de una obra erigida ilícitamente, y dichos entes aún dictan actos administrativos aprobatorios respecto de un edificio erigido de tal modo, a cambio del pago de una multa que consiste en varias veces aquello que hubiera correspondido percibir en concepto de derechos de construcción. **[7]** Lo cual conduce a la idea, repugnante al Derecho, de que se obtendrían mejores resultados económicos y jurídicos violando la ley que cumpliéndola (tanto para los particulares como para la misma administración, que percibe más, y trabaja menos, en el supuesto de permitir la violación de la ley que coadyuvando a su cumplimiento).

8) ¿Imposibilidad de incumplimiento?

He insinuado que podríamos estar ante una ley de cumplimiento casi imposible, y ahora me propongo demostrarlo. En efecto, dispone con precisión el artículo 2 de la Ley 13.059 que *"Todas las construcciones públicas y privadas destinadas al uso humano (viviendas, escuelas, industrias, hospitales, entre otras) que se construyan en el territorio de la provincia de Buenos Aires deberán garantizar un correcto aislamiento térmico, acorde a las diversas variables climatológicas, a las características de los materiales a utilizar, a la orientación geográfica de la construcción u otras condiciones que se determinen por vía reglamentaria".*

Ya con esto se advierte que no existe ningún objeto edilicio de ningún tipo que resulte excluido por la ley, la cual hasta deja en claro que la enunciación no es taxativa. Con lo cual invito a pensar cómo se resolverán arquitectónicamente edificios especiales (como por ejemplo un estadio cubierto) y no tanto (un establecimiento fabril de los que hoy funcionan en galpones de estructura metálica con cerramientos de chapa). En fin, la lista sería infinita, pero aquello que no puede dejar de decirse es que el legislador bonaerense ni siquiera ha tenido el tino de realizar las tímidas exclusiones (bien que insuficientes y meramente casuísticas) que plasmó el legislador rosarino **[2]**.

En la misma dirección, sería recomendable para el lector comenzar a imaginar cómo podrían llegar a verse la farmacia de su barrio, un establecimiento bancario o el bar de esquina que tanto le gustaba, si sucediere que los muros reemplazaren a los paños vidriados, la fabricación en serie de los marcos con ruptores de puente térmico llegare a condicionar el diseño arquitectónico abortando la actividad creativa de los Arquitectos por conducto de la eliminación de la ductilidad de los artesanos, y cuando eventualmente se haya instalado la arquitectura de la oscuridad, la falta de visuales y los cerramientos opacos. Hasta que Ud. no haya adquirido su juego de normas IRAM, lo que es yo pediría- aunque sea, como cautela- garantías acerca de que ello no será así.

Pero si con la disposición legal recién transcripta no se tuviese bastante, el verdadero espanto provendrá del reglamento de la Ley 13.059, que estatuye lo siguiente: *"Se entiende por construcción, el conjunto de actividades para la realización física de una obra nueva o intervención sobre una existente, en su totalidad o parcialmente ya sea in-situ o mediante la fabricación de partes para su posterior montaje"* (artículo 2 del Anexo único, Decreto 1030/10).

No sé si ha quedado claro, pero la colocación de una casilla para un can en una vivienda construida antes de la sanción de la Ley 13.059 obligará a adecuar la totalidad de la vivienda a las

prescripciones de ésta (prepárese su dueño a reemplazar todas las puertas y ventanas y/o a revestir todos los muros con materiales aislantes y/o a aplicarle una sobrecubierta al techo, entre otras cosas). Y un simple cambio de la tabiquería interna dentro de un shopping center podría causar otro tanto, sospecho que llevando fatalmente a la eliminación de todos los lucernarios, y creando una nueva era de la obscuridad. Ahora piénsese en una escuela a la que se agrega un aula, una vivienda a la que se agrega un dormitorio o se la dota de una instalación de gas natural, un establecimiento fabril o agropecuario que se amplían, un departamento en propiedad horizontal que se refacciona…Confieso que no he llegado a aprehender qué se hará con edificios religiosos que, para colmo, mientras funcionan deben permanecer abiertos (¿quizá colocar cortinas de aire en las puertas de acceso?) y/o de valor patrimonial histórico, a los que meramente se los pinte y/o sobre los cuales se realicen operaciones de mantenimiento.

Porque aunque el lector no lo crea, pintar es construir, y mantener también.

9) Conclusiones

Si cuando se busquen edificios adecuados a la legislación comentada no se los halla en significativa cuantía, probablemente sea ese un fuerte indicador de que estamos ante una ley con una finalidad elogiable, pero que constituye no obstante una aberración jurídico-arquitectónica sin precedentes. Una ley que, por su excesiva rigidez, no tiene chance de lograr resultado alguno en cuanto a los fines declaradamente perseguidos, y que a lo sumo creará un sinnúmero de controversias que hará colapsar a los Tribunales de Faltas municipales y, tal vez, a los Juzgados Civiles y Comerciales de la Provincia de Buenos Aires.

En el peor de los casos, sólo se logrará la condena de profesionales que no pueden cumplir con ella ni queriendo –a riesgo de no trabajar y de poner en riesgo su subsistencia y la de sus familias- y la exclusión del mercado de prácticamente todos los herreros y carpinteros de los que se tenga noticias, quienes deberán dedicarse a otra actividad.

La solución, en este último supuesto –quiero decir, la generación de un sinnúmero de controversias- no es otra que la prescripta por el artículo 57 de la Constitución de la Provincia: “Toda ley, decreto u orden contrarios a los artículos precedentes o que impongan al ejercicio de las libertades y derechos reconocidos en ellos, otras restricciones que las que los mismos artículos permiten, o priven a los ciudadanos de las garantías que aseguran, serán inconstitucionales y no podrán ser aplicados por los jueces. Los individuos que sufran los efectos de toda orden que viole o menoscabe estos derechos, libertades y garantías, tienen acción civil para pedir las indemnizaciones por los perjuicios que tal violación o menoscabo les cause, contra el empleado o funcionario que la haya autorizado o ejecutado”.

Notas

[1] Las normas IRAM que se requieren no sólo son las nueve (9) a las que alude el Decreto 1030/10: cada una de ellas tiene varias modificatorias o fe de erratas, e incluso hay supuestos de reenvío a otras tantas, sin las cuales no se las comprende. Se trata de un rompecabezas integrado por reenvío tras reenvío.

[2] El artículo 2 de la ordenanza del municipio de Rosario 8757/11 establece lo siguiente:
“Los ámbitos de aplicación de la presente Sección, corresponderán al siguiente detalle:
1. Esta Sección es de aplicación en:
a) edificios de nueva construcción; correspondiente a edificios públicos o privados (Edificios de viviendas, oficinas, comerciales, educacionales, etc.).

b) modificaciones, reformas o rehabilitaciones de edificios existentes públicos o privados, con una superficie útil superior a 500 m2, y donde se renueve más del 25% del total de sus cerramientos.
2. Se excluyen del campo de aplicación:
a) aquellas edificaciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas.
b) edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, cuando el cumplimiento de tales exigencias pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto.
c) edificios utilizados como lugares de culto y para actividades religiosas.
d) construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.
e) instalaciones industriales, talleres y edificios agrícolas no residenciales.
f) edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m2.

[3] Respecto a la delegación contenida en el artículo 4 del Decreto 1030/10, cabe acotar que ella está circunscripta a las obras públicas, y ni aún así podría llegar a donde el Poder Ejecutivo no puede, es decir, excluir a edificios incluidos por el artículo 2 de la Ley 13.059. Lo cual sería inconstitucional por aplicación del artículo 144 inciso 2) de la Constitución provincial.

[4] Nótese que la Ordenanza de Rosario 8757/11 declara expresamente que en ella se abordan los aspectos higrotérmicos, lo que no hace la Ley 13.059.

[5] Es que si no se está legislando con base en la cláusula constitucional citada, ¿cómo se explicaría que se trate de una ley provincial, cuando la legislación en la materia corresponde a los municipios, por aplicación del artículo 27 inciso 24) de la ley orgánica de las municipalidades -Decreto Ley 6769/58? Nótese, además, que dicho inciso no contiene una reserva para la ley, como sí ocurre con los incisos 1), 6) y 9) de ese artículo. Y también que la competencia en materia de policía edilicia no es de aquellas que puede delimitar una provincia (artículo 123 de la Constitución Nacional). Ni, de hecho, lo hizo la Constitución de la Provincia de Buenos Aires (artículos 190 a 197).

[6] No ha de olvidarse que la recepción de una obra es un acto jurídico, en principio, no formal (artículos 914 y siguientes, 974 y 1647 bis del Código Civil) (Cfme. CC.Com. de San Isidro, sala 2, 29-4-94, "Di Rico, Vicente Antonio c/Eyherachar, Jorge s/Cobro de australes", sum. Juba B1750289; ídem, C2ªCCom. de La Plata, sala 3, 24-4-97, "Díaz, Carlos A. c/Rodríguez, Juan C. y otra s/Incumplimiento contractual y daños y perjuicios", sum. Juba B352536); ídem, CCCom. de San Isidro, sala 2, 29-4-94, "Di Rico, V. A. c/ Eyherachar, Jorge s/Cobro de australes"; ídem, C2ªC-Com. de La Plata, sala 3, 24-4-97, "Díaz, Carlos A. c/Rodríguez, Juan C. y otra s/Incumplimiento contractual y daños y perjuicios", sum. Juba B352592); ídem, CCCom. de Quilmes, sala 2, 1-10-2002, "Dorozkin Esteban c/Alcaraz, Pablo s/Cumplimiento de contrato", sum. Juba B2951424); ídem, CCCom. de San Isidro, sala 2, 28-11-96, "Carballo y CASACIF s/Quiebra c/SIRSA San Isidro Refrescos SAIC s/ Cobro de pesos"). Por lo cual la falta, en todo caso, quedaría configurada cuando el proceso constructivo concluye y no cuando se expide el certificado final de obra, quedando vedado al municipio alegar su propia torpeza, ya que jamás podrá decir que no estaba impuesto de tal circunstancia (artículo 929 del Código Civil). La importancia de la cuestión estriba que ello habilita la defensa de prescripción del artículo 17 del Decreto Ley 8751/77.

[7] Sería interesante, en todo caso, que la Ley 13.059 hubiera declarado la nulidad absoluta de cualquier acto administrativo aprobatorio dictado con relación a los planos de un objeto edilicio erigido en contravención a cuanto ella prescribe, más la imposibilidad de los municipios de percibir tasas y multas causadas por su propia inobservancia de sus obligaciones de controlar las obras. No obstante que a la misma solución puede llegarse por aplicación de otros dispositivos legales (artículo 103 de la O.G. 267/80, artículo 103 del D.L. 7647/70, y artículo 1047 del Código Civil).

RÉGIMEN DE VICIOS APARENTES Y OCULTOS, Y RUINA, EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

Bertone, S., La Ley, Doctrina Judicial, año XXXI, Nº 31, pags. 1 a 14, Cita On line: AR/DOC/1386/2015. Ídem, Microjuris - MJ-DOC-9980-AR-)

Enfrentando uno de los problemas interpretativos más engorrosos que he tenido ante mí, me propongo abordar la responsabilidad por vicios de distinta entidad (a fin y al cabo, la ruina edilicia no es más que consecuencia de uno o varios de ellos). Donde, adelanto opinión, aquello que parece claro es de todo menos claro, y nunca tuvo más sentido el concepto de Código en tanto sistema normativo. O, dicho de otro modo, la mejor manera de ir por caminos erróneos será tratar de entender el problema mirando el árbol (exclusivamente los arts. 1051 a 1058 y 1270 a 1276 del C.C. y Com.) en lugar del bosque.

No volveré, al hacerlo, sobre los enormes desaciertos que he señalado en materia de responsabilidad de profesionales liberales, roles de los agentes del proceso constructivo, y colisiones normativas flagrantes entre el C.C. y Com. y leyes especiales ratificadas por la misma Ley 26.994 que sancionó a aquel, remitiendo por razones de brevedad a mi anterior ensayo, que versara sobre esos aspectos (que es casi una primera parte del presente). **[1]**

I) La cuestión entre partes de los contratos de obra y de servicios, y también frente a terceros adquirentes

Por imperio del artículo 1273 del nuevo C. C. y Com. (que lleva como título "Obra en ruina o impropia para su destino") se responderá frente al comitente y al adquirente *"…por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino…"*. Disponiendo el artículo 1275 del mismo cuerpo legal lo siguiente: *"Plazo de caducidad. Para que sea aplicable la responsabilidad prevista en los artículos 1273 y 1274, el daño debe producirse dentro de los diez años de aceptada la obra"*.

Ello plantea los primeros problemas, y estos consisten en determinar cuándo una obra se considera aceptada, cual es la forma jurídica del acto de recepción, y, fundamentalmente, de quién debe provenir esa aceptación, ya que el propio artículo 1273 legitima para reclamar no solamente a quien encargó la obra, sino también a quien la adquirió. Y eso siempre y cuando los Jueces hagan prevalecer las normas especiales sobre las generales, porque de lo contrario estaría legitimado para reclamar contra el constructor, y aquellos sujetos a los cuales se extiende concurrentemente la responsabilidad de este, un sinnúmero de sujetos. Supuesto que me abstendré de abordar aquí (arts. 1772 y 1773 del mismo cuerpo legal).

La problemática planteada se amplía de manera exponencial, fundamentalmente, en virtud de dos reenvíos, a saber, los de los arts. 1270 y 1272 del C.C. y Com.

Por el primero, se dispone que *"La obra se considera aceptada cuando concurren las circunstancias del artículo 747"*. Y de ese artículo 747 surge que *"Cualquiera de las partes tiene derecho a requerir la inspección de la cosa en el acto de su entrega. La recepción de la cosa por el acreedor hace presumir la inexistencia de vicios aparentes y la calidad adecuada de la cosa, sin perjuicio de lo dispuesto sobre la obligación de saneamiento en la Sección 4ª, Capítulo 9, Título II del Libro Tercero"*.
Comenzando por puntualizar que, en virtud de la disposición contenida en el art. 1033 del C.C. y Com., quien contrae la obligación de saneamiento (que incluye la garantía por vicios ocultos) frente al comprador, no es ni el constructor, ni ninguno de los sujetos listados en el artículo 1274 -incisos b) y c)- del mismo cuerpo legal (salvo, claro, que ellos mismos sean simultáneamente vendedores) lo cierto es que, en realidad, no es que se presuma la inexistencia de vicios aparentes, sino que se

produce la purga de toda posibilidad del dueño de reclamar al constructor por ellos, salvo que estos luego se revelen aptos para causar la ruina edilicia. Ello así, toda vez que el propio artículo 1272 -2do párrafo- se encarga de aclarar que *"Si se trata de vicios que no afectan la solidez ni hacen la obra impropia para su destino, no se pactó un plazo de garantía ni es de uso otorgarlo, aceptada la obra, el contratista: a) queda libre de responsabilidad por los vicios aparentes"; b) responde de los vicios o defectos no ostensibles al momento de la recepción, con la extensión y en los plazos previstos para la garantía por vicios ocultos prevista en los artículos 1054 y concordantes"*.

Así, se tiene decidido que son posibles de detectar desde un primer momento, defectos tales como torcedura de la cenefa de madera en el frente, falta de terminación en nicho acondicionador de aire, puerta de entrada al baño que golpea contra el sanitario, puerta torcida en la entrada principal, falta de contramarcos en ventana, falta de bocas de luz en la cochera, falta de jabonera en el lavadero, etc. (La Ley, 1976- D - 630). **[2]**

Aún cuando de dos disposiciones de no muy buena factura como las antes transcriptas, se infiriera que estamos ante una presunción que acepta prueba en contrario, lo cierto es que no sería esta prueba fácil de aportar. Ello así, toda vez que, recordemos, si el dueño fue diligente, habrá citado al acto jurídico de recepción al Director de Obra, que es quien la inspecciona para verificar su adecuación al proyecto, protegiendo así sus derechos (art. 1269, C.C. y Com. y art. 1051 inciso a) del mismo cuerpo legal –analógicamente-). Y, si no lo fue, la habrá recibido sin dar intervención a este, purgando así los vicios aparentes (La Ley, Tomo 113, pág. 64). O directamente no lo habrá designado (hipótesis, esta última, de obra ejecutada en contravención a reglamentos edilicios y/o urbanísticos de orden público, es decir, de un contrato de objeto y causa ilícitos) por lo cual deberá cargar con las consecuencias de su negligencia y no debería ser atendido su reclamo por los Jueces. En cualquier caso, no advierto en qué supuesto el dueño que recibió la obra sin reservas y sin la intervención del experto (que, como se verá, la ley le obliga a designar, no meramente lo faculta a hacerlo) podrá volverse contra el constructor.

Por lo demás, bajo ninguna circunstancia "es de uso" otorgar un plazo de garantía, si nada se ha dicho al respecto. Recordando que la ley veda a los Jueces –como regla- apartarse de lo estipulado contractualmente (art. 960 C.C. y Com.). En su virtud, si nada se ha pactado, no puede imaginarse una garantía donde esta jamás se ha otorgado, pudiendo hacerlo (art. 262, C.C. y Com.)

Ahora, cabe preguntarse qué sucede respecto a los vicios ocultos, es decir, aquellos que ni siquiera la diligente revisión de un profesional pudo detectar, ora porque no se habían manifestado, ora porque tal vez aún no existían cuando se inspeccionó el objeto edilicio.

La respuesta la da el artículo 1272 inciso b) del C.C. y Com., en los siguientes términos: El contratista *"responde de los vicios o defectos no ostensibles al momento de la recepción, con la extensión y en los plazos previstos para la garantía por vicios ocultos prevista en los artículos 1054 y concordantes*". Debiendo puntualizarse que el mencionado artículo 1054 estatuye que *"El adquirente tiene la carga de denunciar expresamente la existencia del defecto oculto al garante dentro de los sesenta días de haberse manifestado. Si el defecto se manifiesta gradualmente, el plazo se cuenta desde que el adquirente pudo advertirlo. El incumplimiento de esta carga extingue la responsabilidad por defectos ocultos, excepto que el enajenante haya conocido o debido conocer, la existencia de los defectos"*.

Como se advierte, las soluciones legales son poco claras, y la cuestión se ramifica, y ramifica: ahora, deberá tratar esclarecerse cuáles de las normas contenidas en los artículos 1051 a 1058 del nuevo sistema normativo son "concordantes" con lo dispuesto por el artículo 1054. Y, además, qué quiere significar el artículo 1272 inciso b) cuando refiere *"…con la extensión y en los*

plazos previstos para la garantía por vicios ocultos…".
En otras palabras, la cuestión que me propongo dilucidar es la siguiente: el constructor y demás sujetos legitimados pasivamente por el artículo 1274 C.C. y Com.,… ¿Frente a quién responden por vicios ocultos? ¿Sólo frente a quien los contrató, o también frente a terceros a su respecto, como por ejemplo un adquirente? Me inclino por la primera de las opciones, a no ser que se trate del especialísimo supuesto del art. 1125 del C.C. y Com.

Mi fundamento es el siguiente (aclarando que, en este acápite, postergo intencionalmente ponderar aquellos vicios que configuran la denominada "obra impropia para su destino"):

1) Cuando el Legislador quiso legitimar a constructores y otros sujetos no vendedores frente al adquirente, lo dijo expresamente (art. 1273, C.C. y Com.). Mientras que respecto al régimen de vicios aparentes y ocultos no sucede lo mismo.
2) Un vicio redhibitorio, es –a mi entender- cuestión distinta a la ruina. Por eso ambos supuestos fácticos tienen plazos de prescripción distintos. Además, en materia de vicios redhibitorios, no se menciona al constructor como legitimado pasivo, mientras que en materia de ruina edilicia, si (art. 2564 -incisos a) y c)- del C.C. y Com.). Finalmente, vicio redhibitorio es la voz desde siempre utilizada para designar al vicio oculto que es efecto de una compraventa, no de un contrato de obra (art. 2164 del Código de Vélez).
3) *"La existencia de la obligación no se presume. La interpretación respecto de la existencia y extensión de la obligación es restrictiva"* (art. 727, C.C. y Com.)
4) La regla del efecto relativo de los contratos, bien que relativizada, sigue existiendo (arts. 1021 y 1022, C.C. y Com.). Y quien suscribe no advierte excepción legal al principio.
5) Los efectos de los contratos sólo se extienden, como regla, a los sucesores universales, no a los singulares (art. 1024, C.C. y Com.).
6) Quien debe la obligación de saneamiento (integrada, entre otras, por la garantía por vicios ocultos) es, fundamentalmente, el vendedor (arts. 1033, 1034 y 1042, C.C y Com.).
7) Al momento de determinar quién es el garante frente al comprador, con sólo reflexionar acerca de ante quién podría este rescindir la compraventa (arts. 1056 inciso a), C.C. y Com.), quién podría ampliar contractualmente la garantía por defectos ocultos, o, por el contrario, suprimir la responsabilidad por ellos (arts. 1036 a 1039, 1043, 1052 y 1055 -penúltimo párrafo- del C.C. y Com.), así como sobre la esfera jurídica de quien repercutiría la pérdida o deterioro de la cosa vendida (art. 1058, C.C. y Com.), no puede caber duda acerca de que el garante por saneamiento ante el adquirente no puede ser otro que el vendedor, y nunca el constructor no vendedor, quien por hipótesis jamás se vinculó contractualmente con el comprador.
8) Si el acto jurídico de recepción de un inmueble por el comprador no fuera un acto distinto de aquel por el cual el dueño recibe la obra del constructor no vendedor, entonces la garantía decenal que deben el constructor (y los sujetos a los cuales se extiende la responsabilidad de aquel por ruina y obra impropia para su destino) no finalizaría nunca, ya que ante cada nueva adquisición comenzaría a correr el plazo decenal o trienal, según fuere (arts. 1042, 1055 y 1273 a 1275, C.C. y Com.).
9) Si la garantía del constructor no vendedor por vicios no rigiera únicamente para inmuebles nuevos (es decir, a estrenar) y, lógicamente, sólo para un primer adquirente, entonces no se sabría qué quiso decir el Legislador cuando, mediante la misma Ley 26.994, sancionó el nuevo Código y, a la vez, ratificó el Decreto P.E.N. 1798/94 reglamentario de la LDC 24.240, el que en su art. 1 incisos b) y c) dispone que ella se aplica a los supuestos *"… de venta de viviendas prefabricadas, de los elementos para construirlas o de inmuebles nuevos destinados a vivienda,…"*, y que *"Se entiende por nuevo el inmueble a construirse, en construcción o que nunca haya sido ocupado"* (en cuyo contexto el constructor no vendedor si puede ser responsabilizado por vicios, conforme a los arts. 2, 3, y 40 de la LDC 24.240, también ratificada por los arts. 2 y 5 de la misma Ley 26.994).
10) Si, por análogas razones, la responsabilidad del constructor no vendedor en el marco de la LDC

24.240, y en el del C.C. y Com. no fueran distintas, entonces no se entendería cómo la primera excluye categóricamente de su ámbito de aplicación personal a los profesionales liberales que requieran matrícula para su ejercicio (a saber, Proyectista, Director de Obra, Representante Técnico, etc. (art. 2, ley cit.) y también, por ende, los excluye de la responsabilidad objetiva y solidaria que ella misma instituye (art. 40 con relación a los arts. 2 y 3, Ley 24.240). Mientras el C.C. y Com., por el contrario, les extiende concurrentemente a estos últimos –y, en mi opinión subjetivamente- **[3]** la responsabilidad del constructor por ruina y obra impropia para su destino (art. 1274 del nuevo sistema normativo).

Queda por ver el supuesto del primer párrafo del artículo 1272 del C.C. y Com., que puede llevar a extrañas confusiones, y a sentencias que, arbitrariamente, le hagan decir a la ley aquello que esta no dice. En efecto, se dispone allí lo siguiente: *"Si se conviene o es de uso un plazo de garantía para que el comitente verifique la obra o compruebe su funcionamiento, la recepción se considera provisional y no hace presumir la aceptación"*.

Nunca será suficiente reiterarlo: jamás "es de uso" otorgar un plazo de garantía, y este (como termina reconociéndolo el 2do párrafo del artículo 1272) se pacta o no, lo impone la ley o no. Lo contrario importaría dejar el camino libre para la sentencia arbitraria, pues… ¿Cómo se impugnaría el fundamento de un decisorio judicial basado en la existencia de un supuesto uso, y, desde otro punto de vista, como se acreditaría la existencia de tal uso? Tanto es el desacierto de la norma, que necesariamente hemos de preguntarnos, a la luz del todavía mayor desacierto del art. 1274, **[4]** cómo terminarían respondiendo concurrentemente con el constructor, profesionales liberales que trabajan por un honorario, a quienes les es ajeno tanto el riesgo empresario como el lucro con el objeto edilicio en cuyo proceso de creación ejercen sus profesiones. Trabajadores intelectuales que, por ende, jamás podrían otorgar una garantía, y que no por nada son excluidos por la ley de la relación de consumo (arts. 2 y 3 de la Ley 24.240, y arts. 1092 a 1095, 1768 y cddtes., todos del C.C. y Com.).

Entonces, la verdadera inteligencia del primer párrafo del artículo 1272 no es otra que establecer la excepción a la regla dispuesta en el artículo 1270. Es decir, que habrá una recepción provisional que no importará aceptación, cuando (y solamente cuando) se haya pactado expresamente un plazo de garantía que comience a correr desde la recepción de la obra, y que los vicios no se tendrán –en tal supuesto- por purgados, porque las partes de esa relación jurídica sustancial de obra (a saber, la celebrada entre el dueño y el constructor) han acordado, v.gr., que la obra se recibirá únicamente mediante un acta, y que, durante un cierto plazo por ellas acordado, regirá una garantía que obligará al constructor a reparar a su costa aquello que pudiere fallar.

Pero esa es la excepción: no ha de olvidarse que en los regímenes aplicables a las obras regidas por el Derecho privado (a diferencia de lo que ocurre en materia de obras públicas, es decir, el reino de la formalidad jurídica) no existe obligación alguna, salvo que se la cree contractualmente, de llevar libros de órdenes de servicios, realizar actas de replanteo y recepción provisional y definitiva, confeccionar certificados de obra, y realizar tantos otros actos jurídicos formales, precisamente porque un proceso constructivo regido por el C.C. y Com. es el reino de los actos jurídicos no formales (arts. 284, 1015, 1016, 1053, 1270 y ccdtes. del C.C. y Com.)

Finalmente, ¿cuándo caduca la responsabilidad por vicios ocultos, ya sea entre vendedor y comprador, o entre dueño y constructor? Bueno, no necesariamente es en 3 años o el mayor plazo que contractualmente se haya convenido (ese es un plazo de garantía, no de caducidad) como parece surgir del art. 1055 del C.C. y Com., sino que puede ser mucho antes. En efecto, si el vicio oculto (a guisa de ejemplo, humedad ascendente de cimientos, o por filtraciones; instalaciones eléctricas sin embutir en cañerías ubicadas tras placas de roca de yeso que se descubren al desmontar estas, sistemas de calefacción cuya eficiencia no pudo probarse porque la obra se

entregó en pleno verano, etc.) se manifiesta, v.gr., a los 6 meses de recibida la obra por el dueño de manos del constructor, o por el comprador del vendedor, ellos tendrán sólo sesenta (60) días –este es el verdadero plazo de caducidad- para reclamar a sus respectivos garantes, bajo apercibimiento de purgar la responsabilidad de estos. Y la carga de la prueba de haberlo hecho tempestivamente recae sobre quien invoca haber denunciado el vicio dentro del plazo de ese plazo de caducidad (arts. 1054, 1736, 1744 y 2566, C.C. y Com.).

III) ¿Ruina y obra impropia para su destino son dos encuadres fácticos de igual, o de distinta gravedad? ¿Y los rigen las mismas normas?

Como antes se ha expuesto, el artículo 1272 del C.C. y Com. dispone lo siguiente: *"Si se trata de vicios que no afectan la solidez ni hacen la obra impropia para su destino, no se pactó un plazo de garantía ni es de uso otorgarlo, aceptada la obra, el contratista: a) queda libre de responsabilidad por los vicios aparentes; b) responde de los vicios o defectos no ostensibles al momento de la recepción, con la extensión y en los plazos previstos para la garantía por vicios ocultos prevista en los artículos 1054 y concordantes"*.

Enfatizando que hay una contradicción lógica irreductible entre el comienzo de la disposición recién transcripta (referencia a *"Si se trata de vicios que…ni hacen a la obra impropia para su destino"*), por un lado con el apartado b) de ese mismo artículo 1272 (que expresamente manda responder conforme a "la extensión y los plazos previstos para la garantía por vicios ocultos" -la cual incluye a las obras impropias para su destino-), y, por otro, con el reenvío dispuesto por el art. 1270 a su similar 747 del mismo cuerpo legal, el cual expresamente alude a la obligación de saneamiento (la cual incluye a las obras impropias para su destino por análogas razones), finalmente el artículo 1271 dispone, clarificando algo más, que *"Las normas sobre vicios o defectos se aplican a las diferencias en la calidad de la obra"*. Todas las normas sobre vicios, agrego. Todas.

Esas "normas sobre vicios o defectos" se hallan en el parágrafo 3ro de la Sección 4 del Capítulo 9 del Título I del nuevo sistema normativo, titulado "Responsabilidad por vicios ocultos". Y del artículo 1051, allí ubicado, surge el contenido de la responsabilidad por vicios ocultos, la cual se extiende *"a) los defectos no comprendidos en las exclusiones del artículo 1053; b) los vicios redhibitorios, considerándose tales los defectos que hacen a la cosa impropia para su destino por razones estructurales o funcionales, o disminuyen su utilidad a tal extremo que, de haberlos conocido, el adquirente no la habría adquirido, o su contraprestación hubiese sido significativamente menor"* (art. 1051 C.C. y Com.).

Enfatizando que –conforme a lo expuesto en el apartado precedente- el garante del comprador por vicios ocultos, a) siempre es alguno de los sujetos a los cuales alude el art. 1033, fundamentalmente el vendedor, haga o no profesión habitual de ello; b) casi nunca lo es el constructor no vendedor (salvo que sea en el marco de la Ley 24.240), y c) nunca lo son los sujetos a los cuales aluden los incisos b) y c) del artículo 1274 C.C. y Com., en especial los profesionales liberales, como el Proyectista, el Director de Obra y el Representante Técnico (puesto que tales sujetos se encuentran expresamente excluidos de la relación de consumo por la categórica disposición contenida en el art. 2 de la Ley 24.240), es momento de abordar una de las cuestiones que he venido postergando.

Ella finca en tratar de arrojar luz acerca delo siguiente: un objeto edilicio finalizado y entregado con vicios que vuelven a la obra "impropia para su destino"… ¿Configura un supuesto equivalente a la ruina, por el cual rige la garantía decenal, no dispensable? ¿O se trata de un supuesto de obra viciosa no ruinosa, por el cual rige una garantía –en principio- trienal? Adelantando opinión, diré que se está ante una formidable colisión normativa, que requerirá de un notable esfuerzo interpretativo para ser saldada (a lo cual, quede claro, no pretendo arribar aquí). Y que, en mi opinión, la respuesta a la primera interrogación es negativa.

Mis fundamentos son los siguientes:

1) La garantía por saneamiento incluye los vicios ocultos de cualquier magnitud, incluso aquello que hagan a la obra impropia para su destino por razones estructurales o funcionales. Esta garantía es, en algunos supuestos, incluso dispensable contractualmente (arts. 1037, 1038, 1039 inciso c), y 1043, todos del C.C. y Com.). Y, además, puede caducar por negligencia del acreedor en sólo sesenta (60) días, al no denunciar el acreedor de la garantía tempestivamente el vicio a su garante, en ese término. Y ello siempre y cuando el vicio se manifieste dentro del plazo de garantía trienal (art. 1055). Más aún, hasta puede purgarla el comprador por su propia torpeza (art. 1040 inciso a), C.C. y Com.). Mientras la ruina edilicia en sentido estricto –poco importa el nombre dado al título del art. 1276 del nuevo Código- no tiene plazo de caducidad alguno, sino sólo de garantía, y esta no es dispensable por hecho, acto, ni contrato alguno.
2) Los artículos 1271 y 1272 reenvían a las normas sobre vicios ocultos; como dije antes esta incluye a los de cualquier magnitud, es decir, también a aquellos que hacen a la obra impropia para su destino por razones estructurales o funcionales (art. 1051 inciso b), cuanto menos analógicamente). Y todos y cada uno de estos admiten ser purgados por la inacción del comprador en un plazo de caducidad brevísimo (art. 1054), siendo el plazo de garantía trienal, no decenal (art. 1055). Debiéndose recordar, muy especialmente, y más allá de su muy contradictoria redacción, que el art. 1272 dispone que en el marco de los contratos de obra se responde por vicios ocultos *"con la extensión y en los plazos previstos para la garantía por vicios ocultos…"*, que el art. 1271 reenvía a todas –sin excepción-las normas sobre vicios, y que el art. 1270 reenvía al 747, donde se alude expresamente a la obligación de saneamiento (la cual, sabido es, contiene a la garantía por vicios ocultos).
3) La etiqueta de una "obra impropia para su destino" como vicio redhibitorio no debe conducir a pensar que ello obedece a razones de gravedad, ni que dicho concepto es aplicable únicamente a los contratos de compraventa. En materia de gravedad, el propio art. 1051 inciso b) alude a supuestos de magnitud infinitamente menor, y eso sin contar que un vicio redhibitorio puede, incluso, crearse contractualmente, convirtiendo en tal a aquel que, de otro modo, no lo hubiera sido (art. 1052, C.C. y Com.). Además, en materia de vicios, el mismo Código dispone que dicho encuadre es, también, inherente a los contratos de obra (arts. 1273 a 1276, C.C. y Com.)
4) Si ambos encuadres fácticos (y más allá de lo antedicho en materia de la incorrecta caracterización como un supuesto de vicio redhibitorio, exclusivamente) fueran exactamente lo mismo, entonces… ¿por qué se establecen plazos de prescripción distintos para la ruina y para los vicios redhibitorios –que, recordemos, aluden expresamente a las obras impropias para su destino-? (art. 2564 incisos a) y c), C.C. y Com.)
5) Si a la definición de "obra impropia para su destino" y su categorización como vicio redhibitorio (art. 1051 inc. b), C.C. y Com.), sumamos –en rigor, contraponemos- la definición restrictiva de ruina contenida en el art. 2564 inc. c) del mismo cuerpo legal, donde ha desaparecido toda alusión a una obra impropia para su destino (*"El reclamo…por responsabilidad por ruina total o parcial, sea por vicio de construcción, del suelo o de mala calidad de los materiales"*) pues… ¿Por qué habría que pensar que se trata de supuestos fácticos equivalentes, cuando evidentemente el Legislador ha separado –a la hora de las definiciones auténticas contextuales- aquello que aparentemente, sólo aparentemente, había unido en el art. 1273 y ssgtes.?
6) Si incluso una responsabilidad, si se quiere, agravada, como es la del constructor en el marco de una relación de consumo, por vicios de cualquier magnitud (por lo que no cabe sino incluir en el art. 40 de la Ley 24.240 a cualquier obra "impropia para su destino") prescribe conforme a la ley especial a los tres (3) años (y, además, sin plazo de garantía legal –solo contractual-) y no en un plazo de garantía de diez (10) años con un plazo de prescripción anual, como estatuyen los arts. 1275 y 2564 inciso c) del C.C. y Com.; si todavía puede agregarse que se admite la venta de un objeto edilicio con vicios de la mayor envergadura que se pueda imaginar, siempre y cuándo se lo haga saber precisa y notoriamente al comprador (cfme. arts. 9 de la Ley 24.240, y arts. 1037, 1038

y 1039 -incisos a) y c)-, y 1043, todos del C.C. y Com.); si todo ello ocurre con específica referencia a inmuebles nuevos (arts. 1 incisos b) y c) del reglamento de la LDC sancionado por Decreto 1798/94), pues entonces…¿Cómo debería interpretarse la voluntad del Legislador, al ratificar y/o modificar, al mismo tiempo que sancionó el Código y mediante la misma Ley 26.994 de la que se valió para ello, los arts. 2, 3, 9,10 inciso d), 40 y 50 de la Ley 24.240, y el art. 1 de su DR 1798/94, si ruina y obra impropia para su destino fuesen encuadres fácticos jurídicamente equiparables?
7) Asumiendo que el suscripto hubiera, apenas, logrado plantear una interesante duda acerca de la extensión de la obligación, deberé recordar que *"La existencia de la obligación no se presume. La interpretación respecto de la existencia y extensión de la obligación es restrictiva"* (art. 727 C.C. y Com.)

Finalmente, en términos de razonabilidad, como hipótesis de trabajo sugiero reflexionar acerca de lo siguiente: supóngase que el mismo día se celebran dos (2) actos jurídicos: uno, mediante el cual el dueño recibe el objeto edilicio concluido de manos del constructor; otro, mediante el cual ese mismo dueño vende a un tercero el mismo inmueble. ¿Cómo sería razonable, a los efectos dispuestos por el art. 28 de la Constitución Nacional, que incluso el dueño que no hace profesión habitual de la compraventa de inmuebles **[5]**, pero encomendó realizar por primera vez una torre con 30 unidades funcionales -pensemos en un fideicomiso inmobiliario creado con ese único objeto- y que, tal vez, omitió cumplir toda clase de obligaciones de colaboración (art. 1257 inciso b), C.C. y Com.), apropie gran parte de la renta que genera el inmenso negocio descripto, pero no resulte alcanzado por el art. 1274 inciso a) del C.C. y Com., y, por ende, deba la garantía en el supuesto de "obra impropia para su destino" sólo por 3 años, y no por 10, como aquellos, y hasta pueda suprimirla, purgarla, etc., como antes se ha explicado? Mientras el constructor no vendedor (y, peor aún: los profesionales liberales, a los que el riesgo les es extraño -art. 1768, C.C. y Com.-, que no lucran con la venta del objeto edilicio, y son meros trabajadores intelectuales retribuidos mediante honorarios de naturaleza alimentaria) deben responder concurrentemente con el constructor (es decir, con similares efectos a los de la solidaridad pasiva, art. 850 C.C. y Com.) por 10 años, y sin ninguna posibilidad de dispensar, limitar, ni purgar, su exposición patrimonial.

En tal caso, debo recordar que los artículos 1 y 2 del nuevo Código mandan aplicar sus disposiciones en consonancia con la Constitución del Estado y los Tratados sobre Derechos Humanos, las leyes análogas, y de modo coherente con todo el ordenamiento. Siendo así, deberé recordar que existe un derecho humano a tener una propiedad privada (art. 21 de la C.A.D.H.), a no ver evaporarse ese patrimonio recibiendo un trato desigual en igualdad de condiciones, y ni qué decir a no ser tratado como igual cuando no se es igual, todo ello fulminado por los artículos 16 y 75 incisos 22) y 23) de la Constitución Nacional.

IV) Los actos jurídicos de recepción de inmuebles, y el derecho aplicable a un proceso constructivo de un objeto edilicio.

Ya me he explayado acerca de que, en nuestro Derecho civil y comercial, y a diferencia de aquello que ocurre en materia de obras públicas, los actos jurídicos de recepción de un objeto edilicio son no formales como regla, y solamente habrá una recepción rodeada de ciertas formalidades cuando las partes de un contrato así lo estipulen en uso de la autonomía de la voluntad. En otras palabras, no existen en un proceso constructivo regido por el derecho privado, ni actas de recepción, ni garantías, ni formalidad alguna impuesta por ningún uso, cuando la ley no las impone, y las partes del contrato no lo han querido (arts. 284, 1015 y 1016 del C.C. y Com.) **[6]**

Ahora, supóngase que las partes si han convenido esas formalidades. En tal supuesto, ¿de las partes de qué relación jurídica estaríamos hablando? No cabe duda acerca de que se trataría de aquellas que integran la que, en trabajos anteriores, **[7]** he llamado reiteradamente "relación

jurídica de obra sustancial", y sin cuyo acuerdo de voluntades (¡lo aseguro!) jamás existirá un proceso constructivo enderezado a erigir un objeto edilicio. De lo contrario, ¿a qué se habría referido Vélez en el art. 1632 de su Código cuando estableciera que *"A falta de ajuste sobre el modo de hacer la obra, y no habiendo medida, plano o instrucciones, el empresario debe hacer la obra según la costumbre del lugar…"*, si no fuese al supuesto de una obra sin Proyectista, Director de Obra y Representante Técnico? Siendo así, ¿en qué contrato debe haber sido pactada la estipulación respectiva? Pues en el que instrumenta esa relación jurídica, no sirviendo de nada, v.gr, hacerlo en la celebrada entre el dueño y el Director de Obra, ya que este último claramente no es quien entrega la obra, no es quien la recibe –si presta sus servicios en ese acto- , y ni siquiera podría exigirla en nombre y representación del dueño (salvo, claro, que, además, mediara un acto de apoderamiento que lo facultara a ello) toda vez que el desempeño de ese rol, en principio, importa una suerte de patrocinio técnico, inspeccionando el proceso constructivo para verificar que la obra se construya de acuerdo al proyecto, y dando noticia a la parte de la relación jurídica sustancial que lo contrató con tal objeto (el dueño) cuando así no fuere, para que sea este quien actúe contra el constructor (arts. 747, 1269 y 1053 inciso a) –analógicamente- del C.C. y Com.).

Dicho de otro modo, y como lo he expuesto en otros trabajos, a donde he remitido, todo proceso constructivo, incluye, cuanto menos, tres (3) relaciones jurídicas de muy distinta naturaleza: por un lado, la sustancial antes descripta (dueño- constructor); y, por otro, las de representación de los intereses de cada una de las partes de ella (no confundir con un mandato, que puede o no existir concomitantemente): a saber, la del dueño, por el Director de Obra, y la del constructor, por su Representante Técnico. Así, el esquema es –gráficamente, y en principio- muy similar al que plasmarían dos partes en conflicto en una relación jurídica procesal (cada una asistida por su letrado patrocinante). Y, como en esta, el único "poder de dirección" sobre las partes de un contrato de obra material, como ocurre con cualquier otro contrato, lo tienen los Jueces competentes **[8]**, no existiendo jamás en una obra de derecho privado poder alguno dado por la ley al Director de Obra para obligar a la contraparte de aquel cuyos intereses se representan. Y si por ventura una de ellas hubiera otorgado, además, un mandato con representación a su "patrocinante técnico", para ejecutar determinados actos jurídicos en su nombre, no ha de perderse de vista que, en todo caso, el mandatario nunca podría ir más allá de donde habría podido hacerlo el mandante, si este obrara personalmente.
Nunca será suficiente reiterarlo: el imaginario "poder de dirección" sólo existe en las obras públicas y en cabeza del Inspector y/o del director de la repartición, en virtud de disposiciones expresas que emanan de las Legislaturas locales, y, fundamentalmente, por el carácter exorbitante del Derecho Administrativo. Jamás en una obra regida por el C.C. y Com.

Expuesto ello, cabe plantearse lo siguiente, en razón de la existencia de dos (2) actos jurídicos distintos, y ambos de extraordinaria relevancia, a saber: a) la recepción de una obra concluida, por quien la encargó, de manos del constructor, y b) la recepción de un objeto edilicio concluido, por quien lo adquirió, de manos del vendedor u otros sujetos a los que alude el art. 1033 del C.C. y Com.: a saber, ¿cómo pudo haberles pasado inadvertida una obra viciosa (ni qué decir si esta es "impropia para su destino por razones estructurales y funcionales) si quien la recibe está obligado por la ley a no hacerlo sin la previa inspección de un experto, configurando la conducta contraria, tal vez, hasta un delito de acción pública? Porque esa es la inteligencia correcta de los artículos 1257 inciso b), 1269, 1270, 747, 1040 inciso a), 1053 inciso a) y ccdtes. del C.C. y Com., en virtud de lo dispuesto en los artículos 1 y 2 del mismo cuerpo legal y otras leyes. Es decir, no se "tiene derecho", lo que se tiene es una obligación jurídica de designar a los expertos que, incluso con fondos del erario, el Estado formó y licenció para realizar esas actividades, para bien de toda la sociedad. Y, de no hacérselo (es decir, si no se convoca a los expertos a brindar sus conocimientos científicos en el contexto de los respectivos actos jurídicos, haciéndolo con la debida antelación

para que puedan estudiar el objeto, ni tampoco -por consejo de estos- se realizan estudios complementarios pertinentes por especialistas de otras ciencias -v.gr., un arquitecto Director de Obra que, previo a determinar si corresponde o no recibir un objeto singular como un montacargas ubicado en el edificio proyectado por él, aconseja dar intervención a un Ingeniero Electromecánico-) las consecuencias deben imputarse al acreedor de la garantía, no al constructor. Ni a los profesionales liberales a los que, por ejemplo, y aún cuando ellos estuviesen designados en sede municipal, el dueño obvió convocar con la debida antelación, tomando posesión irregular de la obra. Análogamente ocurrirá con el comprador, debiendo reiterarse –una vez más- que la cuestión no está regida por ningún uso, sino por leyes en sentido formal y material.

¿A cuales leyes me refiero? Pues a las reglamentarias de las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Técnico y Agrimensor, sancionadas por las provincias, en uso de sus competencias nunca delegadas en la Nación (cfme. arts. 75 inc. 30), y 121, de la Constitución Nacional, y art. 42 de la Ley 24.521). Y, finalmente, a los artículos 42, 43 y 85 de la Ley 24.521, sancionada por el Congreso cumpliendo con la manda estatuida por el artículo 75 inc. 19) párrafo 3ro de la norma fundamental de nuestro orden jurídico, y las Resoluciones Ministeriales dictadas en su consecuencia, en su juego armónico con el artículo 247 -1er párrafo- del Código Penal.

De todo ese plexo normativo, señalaré que, especialmente, dispone el artículo 43 de la Ley 24.521 lo siguiente: *"Cuando se trate de títulos correspondientes a profesiones reguladas por el Estado, cuyo ejercicio pudiera comprometer el interés público poniendo en riesgo de modo directo la salud, la seguridad, los derechos, los bienes o la formación de los habitantes, se requerirá que se respeten, además…, los siguientes requisitos:…El Ministerio de Cultura y Educación determinará con criterio restrictivo, en acuerdo con el Consejo de Universidades, la nómina de tales títulos, así como las actividades profesionales reservadas exclusivamente para ellos"*. Y el Ministerio, en acuerdo con el Consejo de Universidades, efectivamente lo hizo, reservando todas las actividades profesionales a las que se alude en este acápite a los Ingenieros Civiles (Res. M.E.C. y T. 1232/01) y a los Arquitectos (Res. M.E.C. y T. 254/03 y 498/06). Reserva que únicamente cede entre ellos mismos (es decir, tanto Arquitectos como Ingenieros Civiles pueden realizar indistintamente todas esas actividades, sin reserva a favor de uno de ellos respecto del otro, pero si con reserva a favor de ellos con relación a todo aquel título no incluido en el marco del art. 43 de la Ley 24.521).

De tal modo, a mi juicio, es como deben interpretarse las normas del nuevo Código a las cuales he estado aludiendo, por imperio tanto de aquello que el mismo sistema normativo dispone en sus artículos 1 y 2, como del artículo 5 de la Ley 26.994, que lo ha sancionado.

Siendo así, cabría reflexionar acerca de lo siguiente: ¿cómo podría pasar desapercibido para un experto que una obra es *"…impropia para su destino por razones estructurales y funcionales…"*, a la hora de recibirla, sea por encargo del dueño, sea por encomienda del adquirente, según corresponda? Claramente, y salvo una muy exótica especie, tendría que tratarse de un vicio oculto (no por nada, recuerdo, así se llama el título del nuevo Código que instrumenta la garantía respectiva, englobando en ella –nunca será suficiente reiterarlo- a la mentada "obra impropia para su destino"). Recordando, para supuestos de aparición posterior que, al menos el comprador, tiene que acreditar, además, que el vicio preexistía a la adquisición (art. 1053 inciso b), C.C. y Com.) así como que no lo causó él (por ejemplo, introduciendo modificaciones no autorizadas por la policía edilicia y/o haciéndolo sin la planificación y/o la supervisión de los profesionales de obligatoria intervención y/o no realizando las debidas operaciones de mantenimiento, y/o realizándolas, pero no con intervención de aquellos (arg. art. 1736, C.C. y Com., art. 43, Ley 25.521, y Resoluciones Ministeriales precitadas). Así como que, en su caso, él no agravó el daño, si correspondiere, y por análogas razones (art. 1710 inc. c), C.C. y Com.)

V.- ¿Qué es una obra "impropia para su destino por razones estructurales o funcionales"?

Básicamente, una obra que no sirve para el fin que inspirara su creación, o, en otros términos, absolutamente inútil para él. Se me ocurren estos ejemplos que casi podría llamar "de laboratorio":

1) Se encomienda una enorme nave de características que, en apariencia, harían presumir un destino industrial, solicitándose al municipio permiso para erigir un "depósito" de materiales de peso ligero, incluso con entrepisos dimensionados para soportar una sobrecarga estática de 500 kg/m2, lo cual se hace constar en planos. Así, el municipio otorga el permiso de construcción, insertando la clásica restricción administrativa que suele rezar "la aprobación de los planos no importa la habilitación del local". A la hora de pretender su habilitación como industria de una determinada categoría (supongamos, de las más contaminantes) el municipio la deniega, invocando la legislación urbanística que prohíbe su asiento en ese predio. Se requiere, lógicamente, que ese haya sido la finalidad de las partes desde un principio; que esta finalidad pactada "inter partes" (ya que por hipótesis no figura en planos, pues de lo contrario el municipio no hubiera otorgado el permiso de construcción) se acredite contundentemente, y que la misma fuera conforme a las leyes vigentes al tiempo de la concepción y construcción de la obra (de lo contrario, estaríamos ante un contrato de causa y objeto ilícitos, arts. 1003, 1004 y 1014 del C.C. y Com.). Pero, además, el dueño tiene que poder alegar válidamente error de hecho que no provenga de su propia negligencia, recordando que el error de derecho no es admitido. El edificio sería, así, inútil para aquello para lo que fue concebido: servir de continente no a un depósito, sino a una determinada actividad industrial mucho más compleja, lo cual causaría la responsabilidad del proyectista, principalmente. Aunque debo hacer presente que no advierto cómo, en el ejemplo, el dueño podría ser ajeno, ya que –salvo que medie un acto de apoderamiento- no ha de olvidarse que es él quien pide permiso para construir, meramente utilizando a tales fines el proyecto que encargó con tal motivo **[9]** Y, en consecuencia, es él quien debió declarar al municipio para qué, exactamente, deseaba utilizar el edificio a construir.

2) Ahora, pensemos en otro ejemplo, tomando el mismo edificio que acabo de describir: quien adquiere del dueño el objeto terminado, quiere explotar allí un local bailable con afluencia masiva de público. Esa es su finalidad, la cual es urbanísticamente lícita. Pero resulta que quienes asisten al local bailan en los entrepisos, y el municipio, al detectarlo, no habilita, o bien clausura, la actividad. Ello así pues, como dije, los entrepisos han sido dimensionados para soportar cargas estáticas de 500 kg/m2 (para una representación mental, ello importa 10 bolsas de cemento apiladas por cada m2 de superficie de entrepiso) pero jamás las cargas dinámicas, de impacto, que provocan 2 o más personas saltando y bailando, por cada m2, varias veces superiores. Y, además, se supera con ellos la capacidad admisible, de tal suerte que la única posibilidad de adecuar el edificio estriba en demoler o clausurar absolutamente los entrepisos, y, sin los entrepisos, la capacidad residual del establecimiento vuelve a la actividad carente de rentabilidad. Ahora bien, recordemos que ese edificio fue erigido con la finalidad de que allí funcionara, como dije, un depósito, no un local bailable con afluencia masiva de público. La obra es impropia para el destino que trata de dársele, si, pero quien la creó jamás tuvo en cuenta tal "destino", sino otro diferente, lo cual lo exime de responder. Y el comprador hubiera conocido la ineptitud del edificio para el "destino" que él pretendía darle, con sólo contratar al experto que las leyes le imponen, y, lógicamente, no hubiera adquirido el inmueble (arts. 1053 inc. a) y ccdtes., C.C. y Com.). Y, si lo hizo, y el experto emitió un incorrecto dictamen que lo indujo a equivocarse, de este será la responsabilidad, pero está fuera de cualquier discusión que ni el constructor ni el vendedor deben responder a causa de la mala praxis de quien contrató el adquirente, no ellos.

3) Ahora, imaginemos una verdadera obra impropia para su destino, volviendo a tomar para el ejemplo ese mismo edificio: se lo ha adquirido terminado, y encomendado su refacción para convertirlo en un frigorífico, ello surge inequívocamente de la voluntad de las partes, se han

obtenido todos los permisos exigidos por ley o disposición reglamentaria, y, finalmente, ocurre que los equipos termomecánicos no refrigeran lo suficiente como para mantener en buen estado los productos cárnicos. Ni, por alguna razón (espacial, de suministro energético, o la que fuere) pueden ser colocados otros más poderosos, para suplementarlos. El edificio, así, podrá ser útil para otras actividades, pero no para aquella que inspirara su creación.

Expuesto ello, encuentro apropiado delimitar algunas nociones:

- El concepto de "*…defectos que hacen a la cosa impropia para su destino por razones estructurales o funcionales…*, tanto en los términos del art. 1051 inc. b), como en los del art. 1273, ambos del C.C. y Com., no es fácil de verificar en la realidad cotidiana, y menos lo es sin culpas concurrentes o, directamente, sin la fractura del nexo causal en virtud de la casi segura culpabilidad del adquirente, del dueño, o de un tercero por quien no se debe responder. En otras palabras, estimo que se trata de una verdadera rara avis. Y un Juez puede pasar su vida sin tener que juzgar un caso que encuadre fácticamente en lo antedicho. Siempre y cuando, claro, y siguiendo a Ihering, no se le aplique a la ley la prensa hidráulica ni la inyectora de sentidos, para hacerle decir aquello que esta no dice.

- Cuando la ley dice "*…por razones estructurales…*" no ha de pensarse en, v.gr., la falla de una columna o de una losa, y la consecuente caída parcial del edificio, o su amenaza inminente: eso es ruina, sin ninguna duda, en los términos del art. 1273 C.C. y Com. Por el contrario, aquella referencia está dirigida a una "…razón estructural…" que se entronque con lo administrativo - funcional de la vida del edificio, de aquello que el edificio (si en verdad tuviera vida, y voluntad) habría querido ser. No con un colapso. Una característica fundamental que diferencia a la "obra impropia…" de la obra en ruina, es que aquella, generalmente, bien puede ser útil para otros destinos, a veces sin demasiadas reparaciones.

Por lo expuesto, una "…obra impropia para su destino…" en los términos del art. 1273 C.C. y Com., o en los del art. 1051 inc. b), no es aquella que posee humedades ascendentes de cimientos, filtraciones, fisuración, carpinterías mal colocadas, despegado del parquet, y ni siquiera una colección de todo ello junto: esos son vicios de otra magnitud, que se diferencian tanto de aquella, como de la ruina en sentido estricto. Y, por mucho que cueste, y por irrazonable que sea su costo, son esencialmente reparables, sin perjuicio de otros rubros indemnizatorios a los que hubiere lugar (arts. 1039 inciso c), 1040, 1051 inc. a), 1057 y ccdtes. del C.C. y Com.).

Fundamentalmente, y si bien la comparto en los supuestos de ruina en sentido estricto, me parece claro que nadie necesita una garantía de diez (10) años para darse cuenta de que una obra es "impropia para su destino". En rigor, ni siquiera de tres (3). Es que si se ha actuado con la diligencia apropiada, cuesta imaginar un supuesto en que ello no salte a la vista de un experto, que es aquello que legalmente corresponde tener en miras a la hora de ponderar las conductas debidas.

VI. Un poco de historia acerca del sentido de unos plazos de caducidad y prescripción brevísimos, y usualmente obviados por los Jueces.

Desde hace tiempo, una porción interesante de la doctrina y la jurisprudencia había abandonado el concepto de ruina predicado por Spota –al que en lo personal, adhiero- comprendiendo dentro del concepto de ruina a aquella obra que, no obstante permanecer en pie, fuera inútil para el fin para el cual había sido creada.

Una tercera corriente, extrema –más cercana a esta última posición que a aquella- había derogado virtual y pretorianamente el artículo 1647 bis del Código de Vélez (que solo daba acción en materia

de vicios ocultos al dueño que encargó la obra contra el constructor, por el breve plazo de caducidad de 60 días desde que el vicio se había manifestado) encuadrando, siempre, la pretensión del demandante en el artículo 1646 del Código de Vélez. Y, de paso, concediendo acción contra el constructor no vendedor y otros sujetos, a los compradores, destruyendo así la regla del efecto relativo de los contratos artículos (1195 y 1199 de ese cuerpo legal) y aún el principio "nemo plus iuris" (artículo 3270 del mismo), concediendo acción contra terceros que nunca se habían relacionado con ellos, a sujetos que, en todo caso, la tenían contra el vendedor, debiendo este volverse –si se creía con derecho, y si aún lo conservaba- contra aquellos contra los que él poseía acción. Todo ello incluyendo además (¡por si fuera poco!) vicios menores en el concepto de ruina, extrapolando soluciones de otros órdenes jurídicos (más que nada, el francés y el español) y dejando de lado la definición auténtica contextual contenida en el artículo 2164 del Código de Vélez acerca de una "obra impropia para su destino": dícese allí que *"Son vicios redhibitorios los defectos ocultos de la cosa, cuyo dominio, uso o goce se transmitió por título oneroso, existentes al tiempo de la adquisición, que la hagan impropia para su destino, si de tal modo disminuyen el uso de ella que al haberlos conocido el adquirente, no la habría adquirido, o habría dado menos por ella"*.
En otras palabras, de una acción que sólo daba derecho al comprador para dejar sin efecto el contrato entre el enajenante y el adquirente (acción redhibitoria) o para requerir una disminución del precio (acción quanti minoris), solo frente a este, y por un término de prescripción brevísimo (apenas 3 meses, artículo 4041 del Código de Vélez), o –análogamente- de una que solo legitimaba al dueño de la obra frente al constructor, y por el brevísimo plazo de caducidad de sesenta (60) días, se pasó a concederla a cualquiera de ellos por un plazo de garantía decenal con un plazo de prescripción anual, previsto –aquí y en todo el mundo- para supuestos gravísimos, para lo más extremo que pueda pasarle a un objeto edilicio cuya vocación fuera la duración (es decir, que no fuera la carpa de un circo, un stand para exposiciones, etc.). Y, lo que es peor, para cualquier supuesto de hecho. Nació así una "ruina" de la pintura, una de los revoques, una del parquet…

En rigor, el suscripto debería utilizar un tiempo verbal que denote el presente, porque lo cierto es que todo ello es ley vigente aún hoy y hasta el 1-1-16. Pero lo cierto es que todo esto fue pasado por alto como si Argentina no fuera una república con división de poderes, y los Jueces pudieran derogar leyes y sancionar nuevas en su reemplazo, acuñándose un difuso concepto de ruina funcional para encuadrar cualquier vicio constructivo en el plazo de garantía decenal del artículo 1646 del Código Civil, obviándoles a los comitentes de las obras las actuaciones previstas en el artículo 1647 bis –que debían realizarse en sesenta (60) días, bajo sanción de caducidad-, y a los adquirentes, las de reclamar al legitimado pasivo dentro del plazo de prescripción de 3 meses (artículo 4041 del Código de Vélez).

Ríos de tinta se escribieron al respecto, pero nunca vi criticar la (me refiero exclusivamente a la materia que me ocupa) a mi juicio desafortunada reforma introducida inconsultamente por la dictadura de 1968, deformando la fuente de los artículos 1646 y 1647 bis (a la sazón, los artículos 1667 a 1669 del Código Italiano de las Obligaciones de 1942) y olvidando, además, que el Italiano es, también, un Código, y que, como tal, en sus artículos 2222 a 2229 regulaba la obra intelectual, estructurándola –en principio- bajo factores de responsabilidad subjetivos (Códice, art. 1176). Y, como si con ello no bastase, soslayando que Argentina tiene una diferente estructura de Estado, donde cierta legislación permanece en la órbita de las legislaturas locales, y que las provincias –en uso de esa competencia constitucionalmente reservada- habían sancionado un sinnúmero de leyes (por ejemplo, en materia de Representantes Técnicos, la provincia de Buenos Aires ya tenía su legislación en 1929 -Ley 4048-). En otras palabras, sostuve en otro de mis artículos, a donde remito **[7]** que la dictadura de 1968 destrozó (reitero: en la materia que me ocupa) la sabia regulación de Vélez, y que el Código Civil de un Estado Federal como la República Argentina, integrado por provincias dotadas de gran autonomía, jamás debió siquiera mencionar al Proyectista y al Director de Obra, por la misma razón que no menciona expresamente al letrado patrocinante, al letrado apoderado, ni al director técnico de una farmacia: porque la regulación de la

deontología de quienes encarnan los roles que importan las relaciones de representación de las partes del contrato bilateral de locación de obra material corresponde a las provincias, y porque nunca supe de una explicación razonable que me permita aprehender de qué manera se podría extender la responsabilidad de un empresario (objetiva) a un trabajador intelectual, cuando ningún otro trabajador intelectual recibe ese trato. Ahora que, si se iba a incluir dicha relación de representación, lo menos que podía hacerse es incluirla completa, es decir, mencionar al representante del constructor, nada menos que el conductor de la obra: me refiero al Representante Técnico **[10]**, a quien, como nota de color, corresponde realizar una enorme porción de aquello que la mayoría de la población cree que corresponde cumplimentar al Director de Obra: conducir, ordenar, organizar el proceso constructivo, decodificando el lenguaje arquitectónico de pliegos y planos para traducirlo a los obreros (una relación agua-cemento, la dosificación de un hormigón pétreo, la densidad relativa de los polímeros que debían utilizarse, y (por obvio que parezca) hasta explicar los mismos "planos", que precisamente se llaman así pues en ellos se representa una realidad tridimensional en solo dos (2) dimensiones, algo que el ojo humano no entrenado en la lectura del sistema proyeccional Monge no puede aprehender. Requiriendo, en su caso, las aclaraciones, o formulando las observaciones que estimase necesarias, del Director de Obra. Es decir, se trata de un diálogo entre expertos, muy similar al que entablan dos abogados en representación de los intereses de cada una las partes de la relación jurídica procesal (y a nadie -como regla- se le ocurriría, creo, extenderle concurrentemente la responsabilidad de la parte a su letrado patrocinante). De tal suerte, convirtiéndose el Representante Técnico en un agente que, a falta de cobertura de ese rol –lo cual no es extraño, ante su falta de mención en la reforma de 1968- dificulta enormemente, y a veces hasta la imposibilita, a la labor de un Director de Obra que se ha acostumbrado a suplir –con su propia actividad- la omisión de otros, atajando en un arco y convirtiendo en el de enfrente, y siendo responsabilizado por no hacer aquello para lo cual jamás lo contrataron, que debía hacer otro, y que si no se cubría ese rol, no era cuestión suya. Con más precisión, un caos, que se ha cobrado miles de vidas y generado inconmensurables pérdidas materiales al Estado y a los particulares.

Eso causa todo aquel que, inconsultamente, extrapola soluciones desde otro orden jurídico, creado para formaciones políticas radicalmente distintas, y para otras tradiciones, deformándolas a piacere, soslayando de plano la historia legislativa del Estado que deberá adaptarse a ellas, y, sobre todo, sin ningún conocimiento acerca de la enorme complejidad que tiene el proceso constructivo de un edificio.

Debiéndose recordar que "arquitecto" es una locución que no nos dice nada, si no nos preguntamos qué rol cumple en el proceso constructivo ese arquitecto: ¿Se desempeña como empresario constructor? Correcto, la regulación de su actividad corresponde al Congreso de la Nación ¿Solamente ejerce profesión, percibiendo honorarios? Pues esa es cuestión bien distinta.

Tampoco he sabido que alguien reflexionara acerca de la razón de ser, del por qué de esos plazos brevísimos, los de los artículos 1647 bis y 4041 del Código de Vélez, es decir, su ratio legis. A mi juicio, es la siguiente: supóngase una obra con una cubierta de tejas colocadas sobre una estructura resistente de madera, que, entregada a quien la encargó, tiene un vicio que, por su carácter oculto, nadie pudo advertir: está siendo objeto de ataque biológico. Así, a los 8 meses de recibida la obra, su dueño encuentra todos los amaneceres una pila de aserrín junto a la mesa del comedor. Al primer día, simplemente lo barre, extrañado; al segundo, encuentra otra pila similar, al tercero ídem, pero… ¿En sesenta días no llama -y, si es necesario, lo interpela fehacientemente- al constructor, para que acuda a ver qué sucede? Pues bien, supongamos que nuestro dueño no lo hace durante años, para el ejemplo, digamos 9 años. Un buen día, un elemento estructural falla, y tenemos ante nosotros un desastre materializado por tejas, madera, revoques, vidrios rotos, etc. Un panorama desolador, una vivienda inhabitable, y, con suerte, no tendremos víctimas cuyo deceso lamentar. Nuestro dueño acude, entonces, a entablar una demanda reclamando por ruina edilicia, amparado por la garantía decenal. El reclamo se dirige –además del construc-

tor- indistintamente contra el Director y contra el Proyectista, que ni saben a qué juego les están llamando, porque las estructuras y demás elementos de la cubierta eran correctas, debidamente dimensionadas, impecablemente clavadas y arriostradas, y de la calidad adecuada. Además, va de suyo que ellos no venden ni fabrican tejados, ni son industriales madereros, y no existe ser humano que pueda percibir con sus sentidos la existencia y actividad de un insecto taladrando la madera. De tal suerte, y sin necesidad de conocer los (deformados para la ocasión, y trasplantados al Código de Vélez- artículos 1667 a 1169 del Código Italiano de las Obligaciones de 1942, sin ponderar qué establecían los artículos 2222 a 2229 del mismo sistema normativo europeo) **[11]** tampoco entienden por qué se les reclama a ellos.

Quizá no puedan expresarlo, pero aquello que, en verdad, ninguno de ellos entiende es por qué el dueño no acudió a ellos apenas comenzó a ver los montones de aserrín, porque (malgrado las discusiones que hubieran mantenido entre ellos) les hubiera bastado mandar a fumigar la cubierta, y ahora, prácticamente, deben costear una vivienda nueva. En definitiva, lo que no entienden es en qué porcentaje a semejante desastre lo causaron ellos, y en qué porcentaje la negligencia (pasmada en inacción, en no hacer lo esperable, lo prudente, aquello que el curso natural y ordinario de las cosas impone) del dueño. Y esa, y no otra, es la razón de los brevísimos términos que la ley establece, y que los Jueces suelen obviarles graciosamente a los dueños y a los adquirentes.

Consecuentemente, no alcanzo a avizorar fácilmente en qué supuesto una obra puede ser "impropia para su destino", y ni siquiera ruinosa (salvo, claro, mediando un colapso estructural, su inminencia o amenaza) sin una concausa (por no decir directamente la causa) puesta por su dueño, adquirente, o usuario a cualquier título: adecuado mantenimiento, aviso oportuno a sus garantes por los defectos que la obra pudiera tener, y, fundamentalmente, uso conforme a la finalidad para la cual fue proyectada, evitarían todo aquello que he conocido y también aquello que, a guisa de ejemplo de laboratorio, me puedo imaginar.

Corre ahora el S. XXI, se ha sancionado la Ley 26.994, y el artículo 1054 del novísimo C.C. y Com. establece, nuevamente, y para cualquier vicio de cualquier magnitud (para cualquiera) el plazo de caducidad de sesenta (60) días. Incluso la llamada "obra impropia para su destino" es una obra viciosa, no ruinosa, conforme surge de su inserción en el Código.

Esperemos que, esta vez, los Jueces se decidan a aplicar la ley, libres de prejuicios, y poniendo un límite al alegato de la propia torpeza.

Notas

[1] *"El nuevo Código, los procesos constructivos, y la responsabilidad civil de empresarios, comitentes y profesionales liberales: un modelo para armar, y para desarmar"*, Bertone, S., La Ley, Doctrina Judicial, año XXXI, Nº 03, 21/1/15, pags. 1 a 20)

[2] Citado por Butlow - Nerpiti en "Arquitectura Legal-Las respuestas", ed. TYN S.A., pags. 25/26, Bs. As., 2004).

[3] Ob.cit., nota 1). Ver, además, *"El mito del director de obras omnipresente, el olvidado representante técnico, y el reino de los prejuicios"*, Bertone S., L.L.B.A., año 17, n° 11, dic. 2010 pags. 1187 a 1200).

[4] Sobre este tópico me he explayado extensamente en *"El nuevo Código, los procesos constructivos, y la responsabilidad civil de empresarios, comitentes y profesionales liberales: un modelo para armar, y para desarmar"*, Bertone, S., La Ley, Doctrina Judicial, año XXXI, Nº 03, 21/1/15, pags. 1 a 20).

[5] No obstante, en mi opinión el vendedor siempre responde, no requiriéndose la habitualidad que emana del art. 1274 inciso a). Primero, porque la LDC no la exige; luego, porque la fuente (el artículo 1792-1 del Código Civil de Francia, texto s/Ley 78-12 de ese Estado) tampoco, y, finalmente, lo propio ocurre con los arts. 1093 a 1095 del C.C. y Com. A esta cuestión también la he abordado en el ensayo cit. en la nota 1), expidiéndome en el sentido consistente en que, en verdad, la interpretación literal del art. 1274 inciso a) no se compadece con el resto del ordenamiento, como mandan los arts. 1 y 2 C.C. y Com.

[6] En materia de la naturaleza de acto jurídico no formal de la recepción de una obra, CC.Com. de San Isidro, sala 2, 29-4-94, *"Di Rico, Vicente Antonio c/Eyherachar, Jorge s/Cobro de australes"*, sum. Juba B1750289; ídem, C2ªCCom. de La Plata, sala 3, 24-4-97, *"Díaz, Carlos A. c/Rodríguez, Juan C. y otra s/Incumplimiento contractual y daños y perjuicios"*, sum. Juba B352536); ídem, CCCom. de San Isidro, sala 2, 29-4-94, *"Di Rico, V. A. c/ Eyherachar, Jorge s/Cobro de australes"*; ídem, C2ªCCom. de La Plata, sala 3, 24-4-97, *"Díaz, Carlos A. c/Rodríguez, Juan C. y otra s/Incumplimiento contractual y daños y perjuicios"*, sum. Juba B352592); ídem, CCCom. de Quilmes, sala 2, 1-10-2002, *"Dorozkin Esteban c/Alcaraz, Pablo s/Cumplimiento de contrato"*, sum. Juba B2951424); ídem, CCCom. de San Isidro, sala 2, 28-11-96, *"Carballo y CASACIF s/Quiebra c/SIRSA San Isidro Refrescos SAIC s/ Cobro de pesos"*).

[7] Bertone, S., *"¿Quién manda en un proceso constructivo?"* L.L. (RCyS2012-VI, 30)

[8] No ha de confundirse con el poder de policía edilicio, en cabeza de las municipalidades (ejemplo, L.O.M. de la pcia. de Bs. As. Decreto Ley 6769/58, artículo 27 inciso 24): me refiero al poder para dirimir los conflictos suscitados en las relaciones jurídicas entre los agentes del proceso constructivo.

[9] Pcia. de Bs. As., Ord. Gral. 267/80, artículos 10, 13 y 14, y Dcto. 6964/65,-artículo 3 inciso h) del Título VIII-; Dcto. Ley de la Nación 7887/55, artículo 58; pcia. de Neuquén, Dcto. Ley 1004/77, artículos 57 inciso r), y 66.; Constitución Nacional arts. 14 y 75 inc. 22), por reenvío al art. XXIV de la D.A.D.D.H. A todo evento, ningún reglamento municipal podría obligar (no obstante, aclaro que se observa con frecuencia) a otorgar un mandato "obligatorio", lo cual estaría fulminado por las disposiciones del Código de fondo en materia de actos jurídicos.

[10] *"El mito del director de obras omnipresente, el olvidado representante técnico, y el reino de los prejuicios"*, Bertone S., L.L.B.A., año 17, n° 11, dic. 2010 pags. 1187 a 1200).

[11] Codice italiano de 1942, art. 1669. Rovina e difetti di cose immobili: *"Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denunzia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive (2934) in un anno dalla denuncia".*

Código Civil Argentino, art. 1.646 (texto s/ Decreto Ley 17.711/68): *"Tratándose de edificios u obras en inmuebles destinados a larga duración, recibidos por el que los encargó, el constructor es responsable por su ruina total o parcial, si ésta procede de vicio de construcción o de vicio del suelo o de mala calidad de los materiales, haya o no el constructor provisto éstos o hecho la obra en terreno del locatario. Para que sea aplicable la responsabilidad, deberá producirse la ruina dentro de los diez años de recibida la obra y el plazo de prescripción de la acción será de un año a contar del tiempo en que se produjo aquélla. La responsabilidad que este artículo impone se extenderá indistintamente al director de la obra y al proyectista según las circunstancias, sin perjuicio de las acciones de regreso que pudieren competer. No será admisible la dispensa contractual de responsabilidad por ruina total o parcial*".

Códice Italiano de 1942, art. 2230. Prestazione d'opera intellettuale: *"Il contratto che ha per oggetto una prestazione di opera intellettuale è regolato dalle norme seguenti (att. 202) e, in quanto compatibili con queste e con la natura del rapporto, dalle disposizioni del Capo precedente. Sono salve le disposizioni delle leggi speciali"*.

Códice Italiano de 1942, art. 2236. Responsabilità del prestatore d'opera: *"Se la prestazione implica la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, il prestatore d'opera non risponde dei danni, se non in caso di dolo o di colpa grave (1176)"*.

Códice Italiano de 1942, art. 1176. Diligenza nell'adempimento: *"Nell'adempiere l'obbligazione il debitore deve usare la diligenza del buon padre di famiglia (Cod. Civ. 703, 1001, 1228, 1587, 1710-2, 1768, 2148, 2167). Nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata (Cod. Civ. 1838 e seguente, 2104-1, 2174-2, 2236)*.

NUEVAMENTE… ¿QUIÉN MANDA EN UN PROCESO CONSTRUCTIVO?

Acerca del imaginario poder de mando de un director de obra. Varios años, una abrogación, y un nuevo código después.

(Bertone, S., publicado por Revista Argentina de Derecho Civil N° 5, junio de 2019 / cita IJDC-CXLVIII-32. Ídem, Microj uris, MJ-DOC-14967-AR | MJD14967)

1-Introducción

El objeto del presente es, nuevamente (como lo intentara en otro trabajo de mi autoría, publicado en LL RCyS2012-VI, 30), tratar de desentrañar, esta vez a la luz de las disposiciones del CCyCom, si existe en nuestro orden jurídico y en un proceso constructivo regido por el derecho privado, el poder de mando del título, que un sector de la doctrina y la jurisprudencia colocan en cabeza del director de obra.

Como muestrario de esto último, puntualizo que se ha decidido *"que la condición de director de obra es suficiente para adjudicar a quien la detenta la calidad de guardián; y que la guarda intelectual es el poder de mando o control que se tiene sobre la cosa nociva, por lo que debe responder por los daños y perjuicios en calidad de guardián y con fundamento en el riesgo que informa el art. 1113 del Código Civil"* (C.N.Civ., sala D, L. 39746, del 22/8/89). **[1]**

Ahora bien, ¿tiene verdaderamente el arquitecto o ingeniero director de una obra regida por el derecho privado, ese poder de mando o control sobre los demás agentes del proceso constructivo que suele adjudicársele? Adelanto mi opinión en el sentido de que la respuesta negativa se impone como regla, y tangencialmente que –siendo el rol de director de obra inexorablemente cubierto por un profesional liberal-, a la consecuente condición de guardián jurídico a la que aludían decisorios como el transcripto, le ha sido asestado un golpe mortal, en virtud de lo dispuesto por el art. 1768 párr. final del CCyCom.

Cabe, de antemano, aclarar que la locución *"…la dirección y el control de la cosa…"* contenida en el artículo 1758 del CCyCom. no alude a la dirección de obra, sino al poder de dirección del empleador -es decir, del constructor- cuyas órdenes, sabido es, sus dependientes ejecutan con cosas (artículos 4 a 6, 65 a 67, 86 y cddtes. de la Ley 20.744).**[2]** No puede ser de otro modo, pues esa es la única manera de conciliar las disposiciones contenidas en los arts. 1758 y 1768 CCyCom, tanto entre sí, como con el art. 2 in fine de la Ley 24.240, el art. 2 inc. a) de la Ley

22.250, los arts. 4 y 16 párr. final del Dcto. PEN 911/96 regl. de la Ley 19.587, y, por si faltara algo, con el gigantesco plexo normativo a donde reenvía el art. 1252 párr. final del CCyCom (a saber, las leyes locales reglamentarias de las profesiones, y los códigos de ética y reglamentos colegiales dictados en su consecuencia, en uso de competencias nunca delegadas en la Nación, como lo reconoce expresamente –lo cual ni siquiera era necesario, ya que ello emana de la propia Constitución Nacional- el art. 42 de la Ley 24.521)

Es que *"La ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos,* ***de modo coherente con todo el ordenamiento****"* (art. 2 CCyCom).

Reflexiono acerca de cómo podría concluirse en lo contrario, cuando, además de lo precitado, el art. 1269 CCyCom faculta al comitente meramente a inspeccionar el proceso constructivo (se entiende que a través del director de obra) **[3]**, más ello es así a condición de que, al hacerlo *"…no perjudique el desarrollo de los trabajos…"*. No sé al lector, pero a quien suscribe no le parece que el transcripto denote poder de mando alguno del comitente sobre su contraparte en el contrato bilateral de obra material, el constructor. Y, siendo así, aquel nunca podría encomendarle a un profesional liberal que transgreda los límites que la ley le impuso a él mismo como parte de ese vínculo.

Y eso sin contar que no he visto mayormente acometer a la doctrina, y nunca, ni una sola vez, plasmarse en un decisorio judicial, la siguiente cuestión: ¿cómo se supone que harían los profesionales liberales proyectistas y directores de obra, para no ya imponerle sus decisiones a quien nunca se vinculó contractualmente con ellos –como el constructor y sus subcontratistas-, si el ordenamiento ni siquiera los faculta a hacerlo con quien sí lo hizo, esto es, su comitente? Porque no puede pasar desapercibido que el nuevo sistema normativo faculta a este último, por su exclusiva decisión, a modificar el proyecto sin siquiera consultarlos (art. 1264 párr. final CCyCom). Tampoco hay que olvidar, que el comitente es un agente más del proceso constructivo (arg. art. 1257 inc. b), CCyCom) y ni qué decir si actúa como promotor o desarrollador inmobiliario (art. 1274 incs. a) y b), CCyCom, y art. 2 de la Ley 24.240), **[4]** o ejecuta la obra por el sistema organizativo funcional de administración, convirtiéndose él mismo en constructor de ella. **[5]**

La sabiduría de Vélez había plasmado en el art. 910 del CC una disposición que es de lamentar que no haya sido de recibo en el nuevo sistema normativo (aunque se lo entiende implícito, arg. art. 19 C. Nac.) porque no me parece en modo alguno superflua: ella rezaba "Nadie puede obligar a otro a hacer alguna cosa, o restringir su libertad, sin haberse constituido un derecho especial al efecto"

Finalmente, dedicaré apenas unos párrafos a las ordenanzas municipales que frecuentemente suelen disponer con inconstitucionalidad manifiesta sobre la cuestión que me ocupa, especialmente por las siguientes razones: a) avasallar el principio de supremacía constitucional, legislando en forma contraria a las leyes supremas de la Nación cuyo dictado solo compete al Congreso; b) haciéndolo, además, en uso de competencias que las provincias renunciaron a ejercer, y que ningún municipio tuvo nunca (cfme. arts. 75 inc. 12) y 126 C. Nac.), y c) finalmente –lo que no es menor- excediendo también su competencia en materia de policía edilicia invadiendo la de las profesiones (estableciendo reglas deontológicas para profesionales liberales, olvidando que esta corresponde a las provincias y han sido delegadas en los entes de la colegiación). Esos reglamentos o códigos no serán objeto de análisis en el presente, si bien causan casi sin excepción una confusión extraordinaria en aquellos que han de examinar los procesos constructivos y las responsabilidades inherentes a sus agentes. Remitiendo para ello, a otro trabajo de mi autoría, donde me he ocupado de la cuestión. **[6]**

2 - ¿Qué se ha entendido por "poder de mando o control"?

Sentado lo precedente, como primera aproximación debe decirse que la existencia de tal "poder" supondría necesariamente tener por cierta la capacidad jurídica del director de obra de imponer sus decisiones al o los constructores de actuación. Es decir, de realizar actos jurídicos que connoten que se encuentra al mando de la situación. Manifestaciones concretas de tal poder serían, a título ejemplificativo, las de ordenar la demolición de lo mal hecho, penalizar a un contratista, rechazar el uso de determinados materiales, sancionar inconductas de todo tipo, detener un proceso constructivo hasta que se cumpla con las condiciones reglamentarias, etc.

La hipótesis de trabajo de quienes sostienen sin cortapisas la existencia de la capacidad jurídica sub examen, es la siguiente: el director de obra ordena, y los demás agentes del proceso constructivo cumplen. Y si no cumplen, recaen sobre ellos efectos jurídicos concretos. En consecuencia (siempre desde esta concepción, que claramente no es la del suscripto) resulta lógico considerarlo guardián jurídico, o responsabilizarlo siempre por cualesquiera hechos dañosos, cuanto menos a título de negligencia, ya que, obviamente, si hubiera ejercido su capacidad de mando, distinta hubiese sido la cuestión.

Veamos si el postulado tiene respaldo científico, en su caso cuándo, y bajo qué requisitos.

¿Dónde pueden observarse emanaciones nítidas de este poder de dirección, esta capacidad de mando, en el orden jurídico argentino? Por ejemplo, ellas surgen diáfanamente de las siguientes disposiciones legales o reglamentarias: *"La observación del contratista opuesta a cualquier orden de servicio, no le eximirá de la obligación de cumplirla de inmediato, si así le fuera exigido por la Inspección"*; y *"El Inspector de las obras podrá ordenar al contratista el despido de los obreros por incapacidad, mala fe, insubordinación, falta de sobriedad o de respeto"* (artículos 37 y 47 de la Ley de Santiago del Estero 2.092). O *"Si el contratista cometiere faltas o infracciones a este pliego general o a los demás pliegos o a las órdenes escritas de la inspección…se hará pasible a la imposición de multas…"* (parágrafo 8.1.8. del pliego general de condiciones para la ejecución de obras públicas por terceros de la Empresa Provincial de Energía de Córdoba, aprobado por Decretos 418/86 y 1680/86 del mismo Estado). Por vía contractual, y de acuerdo a la competencia reglada por las Leyes de la Nación 13.064 y 22.520, se ha establecido que *"El contratista y su personal cumplirán las instrucciones y órdenes establecidas por la inspección. La inobservancia de esta obligación, o los actos de cualquier índole que perturben la marcha de la obra, harán pasible al culpable de su inmediata expulsión del recinto de los trabajos"* (artículo 63 del Pliego de Cláusulas Generales, Licitación Pública Nacional 18/07, Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, Dirección Nacional de Arquitectura, expte. n° S01:033321919/2007). En la provincia de Jujuy, el modelo de Bases para Licitación, Pliego de Condiciones, Especificaciones Técnicas y Cláusulas particulares, establecido por el Ministerio de Infraestructura y Planificación de dicho Estado, estatuye que *"Cuando la inspección presuma la existencia de vicios en los materiales o en la ejecución de obra no visible, podrá durante la ejecución o antes de la recepción definitiva, ordenar la demolición de las obras sospechosas", y que "Todo trabajo defectuoso por causa de materiales o de la mano de obra, será corregido o demolido y reconstruido por el contratista, en el plazo que fije y como lo disponga la inspección. En caso en que aquel no lo hiciere en el plazo estipulado la inspección podrá realizarlo por cuenta del contratista, afectando para ello los fondos de garantía correspondientes."*(Artículos 30 y 31 del documento contractual citado).

Claro que, como el lector habrá notado, no por nada se trata en todos los supuestos de leyes sancionadas con la finalidad de regular la producción de obras públicas, y de pliegos generados en su consecuencia. Regímenes locales donde, como derivación del carácter exorbitante del derecho administrativo, las partes del contrato de obra material no se encuentran en un pie de

igualdad, y, además, impera un formalismo jurídico absoluto. Es decir, todo lo contrario a aquello que ocurre en las obras regidas por el CCyCom y leyes complementarias.

La cuestión sub examen suele relacionarse estrechamente con la etimología del vocablo "orden". Y como especial manifestación de ello, y dado que en las obras públicas se utiliza un especial documento contractual denominado "libro de órdenes de servicio", se ha tratado pretoriana y desacertadamente de imponer su uso en las obras privadas, sin advertir que ello conculca el principio de informalidad de los actos jurídicos que en ellas rige (arts. 284 y 1015, CCyCom). Pero peor aún resulta semejante dislate, ni bien se advierte que en un libro de órdenes de servicio se instrumentan actos administrativos que, no impugnados tempestivamente, quedan firmes para el constructor,**[7]** algo imposible de equiparar por un profesional que ejerce en un proceso constructivo regido por el CCyCom y leyes complementarias. Pero a fin de no perder el norte, y sea utilizado ese libro o no, destaco que lo esencial sigue siendo el vocablo "orden": en su virtud, invito a reflexionar acerca de qué contratante, o sujeto de una relación estatutaria, puede, en nuestro Derecho, impartirle una orden a alguien, en virtud de que quien suscribe solo ha podido hallar tres (3) supuestos: un empleador a su empleado, un superior jerárquico a su subordinado, y el inspector de una obra pública al constructor de ella. Pero lo cierto es que ninguno de ellos corresponde a la rama del Derecho que me ocupa en el presente, de donde pregunto, ¿con base en qué norma jurídica se supone que un director de obra impartiría tales órdenes a un constructor que se vinculó con un comitente común a ambos, más, a no olvidarlo, lo hizo bilateralmente; que jamás estipuló que se sometería a tales "órdenes", y que mucho menos lo hizo bajo apercibimiento de ser sujeto pasivo de determinadas sanciones impuestas por un tercero a su respecto? Advierta el lector que he pedido la cita de una norma jurídica, y no la opinión de autor alguno. Ahora, agrego que restrinjo mi requerimiento a una norma jurídica vigente en la República Argentina, porque, verá Ud., España es una monarquía parlamentaria; Chile y Uruguay, estados unitarios, y si me aventara Ud. con los precedentes de un estado federal tan diferente en su Derecho y sus leyes, que nunca entenderé por qué es citado con tanta frecuencia para resolver en el nuestro, tendré el inmenso honor de recordarle que una autoridad de la talla de Alberdi, incluso teniendo a la vista un texto constitucional decimonónico que en poco se parece a nuestra Constitución actual, opinaba que *"….Para falsear y bastardear la Constitución Nacional de la república Argentina, no hay sino comentarla con los comentarios de la Constitución de los Estados Unidos de Norteamérica"*, y, con más generalidad, que *"la ley extraña debe ser interrogada siempre después de la ley propia y nunca sola con exclusión de otras"* ; ya que no hay doctrina sino que hay plagio *"cuando no hay generalidad en los textos consultados."* **[8]**

Expuesto ello, me propongo ahora penetrar en la naturaleza jurídica de la función de un inspector de obra pública: se tiene decidido que *"Si el inspector de obra y, por ende, el comitente –ya que aquél no es sino un órgano de éste, a quien representa y compromete jurídicamente ejerciendo la competencia en obra que le corresponde- tuvo pleno conocimiento al momento de la recepción de la obra que lo entregado no se ajustaba a lo contractualmente establecido, tal vicio constructivo debe necesariamente ser considerado como aparente"* (Del voto del Dr. Buján, considerando IX, Buján, Coviello, 15353/93, "YPF S.A. c/ Construcciones Sademi S.A. s/contrato administrativo", 16/04/02, C.Nac. Cont. Adm. Federal).

No parece necesario ahondar demasiado para hacer notar que un director de obra privada no es un órgano de su comitente, ni en que, por ende, jamás podrá emitir un acto administrativo, ni nada que siquiera se le parezca.

Ahora bien, si dejásemos momentáneamente de lado las abismales diferencias en la legislación que rige los procesos constructivos de uno y otro tipo de obras –públicas y privadas-, y nos centrásemos exclusivamente en los roles encarnados por los profesionales liberales en unos y otros procesos constructivos, podríamos analizar cuáles son las similitudes entre ellos, y así, descubrir

las profundas razones que han llevado –nunca será suficiente reiterarlo: con desacierto manifiesto- a aplicarle al desempeño de uno las regulaciones que rigen el del otro, sin cortapisas, lo cual conduce fatalmente a conclusiones jurídicamente aberrantes. Así, claramente se advierte que, en principio, el rol de inspector de una obra pública coincide exactamente con el de director de una obra privada (con las lógicas diferencias que provienen de dos ramas del Derecho extraordinariamente disímiles). En mi apoyo, diré que, respecto al rol de director de obra, se ha legislado que *"Se entiende por dirección, la inspección de la obra, sin estar en ello comprendido ningún otro trabajo..."* (artículo 49 inc. G) del Decreto 4156/52 de la pcia. de Santa Fe; ccdte. artículo 37 inciso G) del Decreto 1052/52 de la pcia. de Mendoza). O que *"Dirección de obra: es la tarea de inspección de la misma, a efectos que la construcción se lleve a cabo interpretando fielmente los planos y documentación técnica que integran el proyecto, a fin de que se realice tal cual fue concebida y especificada"* (artículo 57 inciso s) del Dcto. Ley 1.004/77 de la pcia. de Neuquén).

Claro que no se trata de normas deontológicas, pero a mi entender, las mismas dan un fuerte indicativo acerca de cuál es el núcleo de la prestación a cargo del director de una obra privada, el que (a falta de otra regulación por vía convencional, remunerada en consecuencia) no es otro que inspeccionar la obra para verificar su adecuación a los pliegos y planos que documentan el proyecto, en representación de los intereses de su comitente (el dueño de la obra), por oposición a los del constructor (arg. arts. 1269 y 1270, CCyCom). Esa es, precisamente, la razón por la cual tanto la mayoría de los códigos de ética para la Arquitectura y la Ingeniería (por ejemplo, el aprobado por Dcto. PEN 1099/84, o el más preciso aún sancionado por Dcto. de Río Negro 267/00), como los reglamentos colegiales (v.gr. Res. 41/15 y 24/17 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, y sus similares 30/15 y 27/12 de los Colegios de Arquitectos de Chubut y San Luis, respectivamente), y aún los reglamentos de policía edilicia (v,gr., Rosario, Ordenanza 8214/07), prohíben asumir en un mismo proceso constructivo los roles de director de obra y constructor total o parcial y/o de representante técnico de estos últimos. Lo cual sería directamente impensable en cualquier legislación local destinada a regular la producción de obras públicas. He ahí –llamativamente- otra coincidencia de primer grado entre ambos roles, pues a nadie se le ocurriría predicar que el inspector de obra puede simultáneamente construirla, o representar técnicamente a quien la construya.

No por nada, el art. 1269 del CCyCom alude expresamente a la verificación de la obra por el comitente (lo que no significa que pueda hacerlo él mismo, porque leyes del mismo rango normativo han reservado la realización de tales controles a determinados profesionales, y hasta reputado delictivo que quien no lo sea, los lleve a cabo), **[9]** mencionando actos que claramente integran la prestación de un director de obra, a saber, verificar *"…el estado de avance, la calidad de los materiales utilizados y los trabajos efectuados"*. Resultando obvio que solo se puede verificar tales extremos, mediante su inspección (concepto que es diferente al de su conducción, tarea a cargo del representante técnico). Concordantemente, el art. 747 CCyCom –a donde reenvía el art. 1270, para determinar cuándo la obra se considera aceptada-, reza expresamente que *"Cualquiera de las partes tiene derecho a requerir la inspección de la cosa en el acto de su entrega."*

Concordantemente con ello, y ahora sí, en materia estrictamente deontológica, destacan las definiciones consagradas en el Anexo II. A) de la Resolución 41/15 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, que por su importancia se transcribe en lo pertinente: *"Se entiende por Dirección de Obra a la función, obligatoria en toda obra de Arquitectura ejecutada por un contratista independiente único y distinto del dueño de ella, que desempeña un profesional en representación (en una suerte de "patrocinio técnico") de los intereses del dueño conforme al artículo 1269 del Código Civil y Comercial, por oposición a los del Constructor, que quedan a cargo de su Representante Técnico. La Dirección de Obra se presta inspeccionando en el sitio de obra los trabajos una vez realizados por ese Constructor bajo la conducción de su Representante*

Técnico, con el objeto esencial de verificar, empleando para ello la diligencia y prudencia propias de un profesional de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 774 inciso a) del citado cuerpo legal, su adecuación al proyecto aprobado por autoridad competente."

He aludido reiteradamente a la divergencia de 180° entre ambos regímenes de producción de obras (las públicas y las privadas) que impiden trasladar las regulaciones de uno al otro, y ni qué decir acerca de considerarlas, además, obligatorias en aquel donde no resultan aplicables por expresas disposiciones legales. Ahora me encamino a demostrarlo, por lo cual propongo examinar, con esa finalidad, algunas de ellas. Por ejemplo, el contrato de obra pública es formal, debe ser realizado por escrito y sólo así se juzga perfeccionado; además, suele requerirse el dictado de un acto administrativo, previa emisión de los dictámenes pertinentes (artículo 24 de la Ley de la Nación 13.064, y artículos 11 y 20 del Decreto P.E.N. 1023/01; ccdte, artículo 21 de la Ley de la provincia de Buenos Aires 6.021). Por el contrario, el de una obra privada es no formal y se perfecciona por el mutuo consentimiento, el que incluso puede ser tácito; no requiere ser celebrado por escrito, y aún puede acreditarse su existencia por cualquier medio de prueba (CCyCom, arts. 284, 1015, 262 a 264, 969 párr. final, 971, 979, 983, 1019 y 1251). Por lo demás, la recepción de una obra pública es formal, debiendo labrarse las actas respectivas (artículos 49 a 51 de la Ley de la provincia de Buenos Aires 6.021) mientras una obra privada, como regla, se recibe con sólo tomar posesión de ella, incluso irregular, sin formalidad alguna (CCyCom., artículos 262 a 264, 285, 1015, 1270, 1271, 1053 inciso a) y 1054) **[10]**. En las obras públicas, el Estado puede obligar a su contraparte en el contrato a ampliar hasta en un 20% el volumen de obra inicialmente convenido (artículos 30 y 38 de la Ley de la Nación 13.064 y artículo 12 inciso b) del Decreto PEN 1203/01), mientras que en las obras regidas por el Código Civil y Comercial no ocurre lo mismo. Del mismo modo, actas, licitaciones, libros de órdenes de servicios y de pedidos de empresa, actas de recepción provisional y definitiva, registros de inscripción para los contratistas como condición para formular ofertas, etc., constituyen requisitos extraños a las obras regidas por el derecho privado, donde predomina la informalidad jurídica y el consentimiento oral e incluso tácito como regla, siendo expresas y rarísimas las excepciones, y siempre orientadas al solo fin probatorio (v.gr., artículos 1264 y 1265, CCyCom). Salvo, claro, aquellas regulaciones que válidamente puedan crearse en uso de la autonomía de la voluntad.

¿Y cuáles las semejanzas? Pues ellas residen en prácticamente todo lo no influido por la mentada exorbitancia y la consecuente desigualdad entre las partes, todo aquello donde no haya una norma jurídica que disponga una solución diferencial –en especialidad, la forma de los actos, en el sentido en que la definía el art. 973 del Código Velezano-, con la finalidad de cimentar la prevalencia del interés público sobre el particular, y, en fin, todo aspecto que, por ende, se haya dejado reservado a la aplicación supletoria de la legislación civilista. Es que, al fin y al cabo, estática y físicamente, y, en general, en todo cuanto sea materia de estudio de la Arquitectura y la Ingeniería, con prescindencia del régimen legal que le resulte aplicable, una obra sigue siendo una obra. Ni más, ni menos. Por ende, sostendré que se está ante una mera cuestión terminológica: "dirigir" una obra privada e "inspeccionar" una pública consisten en cumplir, en principio, exactamente un mismo rol, más -nunca será suficiente reiterarlo- con la diferencia, no menor, impuesta por las regulaciones jurídicas donde tales roles se desempeñan. Pero, salvado esto último, toda obra ejecutada por un constructor independiente del dueño tiene el mismo diseño táctico-estratégico: a saber, una relación jurídica sustancial (el contrato de obra material) y las relaciones jurídicas que nacen de ella: las relaciones de representación de cada una de las partes de esa relación madre, plasmadas en contratos de servicios intelectuales. **[11]**

Pero las similitudes señaladas, no pueden hacer olvidar las profundas diferencias que emanan de regulaciones tan opuestas, confundiendo las notas características de dos ramas del Derecho, y dando por sentado un poder en cabeza del director de obra privadas que no solamente la legislación vigente jamás establece, sino que ninguna ley ni reglamento podría (en el sentido de debería) establecer válidamente. ¿Por qué sostengo enfáticamente esto último? Es que, siendo el profesional a cargo del desem-

peño del rol de director de una obra privada, contratado para representar exclusivamente los intereses de una de las partes de la relación jurídica sustancial de todo proceso constructivo (puntualmente, los del dueño, arg. art. 1269 CCyCom, "…a su costa…"), jamás podría explicarse cómo, en la sistemática de un código donde se procura mantener y equilibrar la igualdad de las partes en los contratos, una de ellas podría contar por imperio legal con una suerte de "Superman" con poderes coercitivos sobre su contraparte en un contrato bilateral. En su virtud, la única manera en que ello podría llegar a suceder (mas sin jamás acercarse al poder que reside en un inspector de obra pública, que actúa la voluntad del Estado) es sí el constructor se obliga en su vínculo con su comitente, a reconocer esos poderes en cabeza del arquitecto o ingeniero a quien el segundo encomendó la dirección de obra, y a acatar las instrucciones respectivas, so pena de sufrir concretas sanciones pecuniarias y/u otras consecuencias jurídicas. Resultando, al respecto, ilustrativa la disposición que contenía el art. 910 del Código Velezano citada. No hecho, cae por su propio peso todo aquello que ha encarnado en el imaginario popular.

Si así no fuera, quien sostenga lo contrario deberá ensayar alguna explicación acerca de la naturaleza jurídica del rol de director de obra, y ello lo conducirá fatalmente a una conclusión difícil de controvertir: el contrato de obra material comitente - constructor (al que he denominado reiteradamente "relación jurídica sustancial") no deja de ser un contrato bilateral. Y, como en cualquier otro contrato regido por el Código Civil y Comercial, las divergencias entre las partes de ese vínculo deben ser zanjadas por los Jueces competentes. Nunca (salvo, claro, pacto en contrario) por una suerte de árbitro a cuyo "laudo" –por llamarlo de alguna manera- una de ellas jamás se sometió.

Ahora bien, si es cierto que en una obra pública las partes del contrato de obra material Estado -Constructor requieren representación profesional, bueno es recordar que en las obras privadas sucede exactamente lo mismo.

Por ello, introducida suficientemente la relación jurídica sustancial, es momento de acometer las relaciones de representación de cada una de las partes de aquella.

3 - La relación jurídica de representación, en los procesos constructivos de obras privadas

Algo puede afirmarse sin hesitar, y es que, contravenciones municipales y provinciales mediante, podrá haber obras erigidas sin la intervención de arquitectos o ingenieros, pero nunca habrá obra alguna sin el concurso de las voluntades de, cuanto menos, un comitente y un constructor (encuadre fáctico que recogía el artículo 1632 del Código Velezano). Por eso la he denominado reiteradamente "relación jurídica sustancial" del proceso constructivo.

Pero lo cierto es que las partes de ese contrato bilateral (generalmente, ambas carentes de conocimientos científicos) requieren representación por quienes sí los poseen, so pena de cometer un delito del derecho criminal o cuanto menos una contravención a las normas de policía edilicia municipal y también a las leyes reglamentarias de las profesiones relacionadas con la producción de obras de Arquitectura e Ingeniería. Y ello sin contar con la flagrante violación de la disposición contenida en el art. 43 de la Ley 24.521 y los reglamentos ministeriales dictados en su consecuencia. Pulverizando, en definitiva, los bienes jurídicos allí tutelados, y poniendo en riesgo la salud, la seguridad y los bienes de la población.

Nace así la relación que he denominado "de representación": a saber, la de los intereses (me refiero a los estrictamente científicos, no se habla aquí de la coexistencia de un acto de apoderamiento que puede o no haberse celebrado complementariamente, más no es esencial al desempeño de los roles a los que aludo), sino al haz de intereses que ha de defender cada uno: los del comitente, por el director de obra, y los del constructor, por su representante técnico. O sea, dos desempeños profesionales

que quien suscribe no dudaría en encasillar (por su evidente semejanza con el esquema táctico que supone un proceso judicial) en la naturaleza jurídica del que podríamos llamar un "patrocinio técnico". En la especie, "técnico-arquitectónico" o "técnico-ingenieril", según corresponda. **[12]**

Concordantemente con ello, dispone al respecto la Res. 41/15 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, lo siguiente: *"Constituyendo el desempeño de las funciones de Director de Obra y Representante Técnico roles cuya característica esencial finca en la representación (por los profesionales a cargo de cada una de ellas) de los intereses estrictamente arquitectónicos de una de las partes de la relación jurídica sustancial del proceso constructivo (celebrada entre el dueño y el constructor) existe incompatibilidad absoluta para el ejercicio de ambos roles en la misma obra, con la única excepción de las obras ejecutadas por el sistema de administración..."*. Otro tanto emana de reglamentos similares sancionados por los entes de la colegiación arquitectónica de Chubut (Res. CACH 30/15) y San Luis (Res. CASL 27/12).

Expuesto ello, a nadie se le ocurriría, creo, confundir la responsabilidad de la parte de la relación jurídica sustancial de obra cuyos intereses se representan durante el proceso constructivo, con la responsabilidad de quien solo asesora a esa parte durante el desarrollo del mismo. Tal y como ocurriría con la relación abogado-cliente durante un proceso judicial. Afortunadamente, algo de luz se ha arrojado al respecto mediante las disposiciones contenidas en el art. 1252 párr. final del CCyCom –por su reenvío a las leyes reglamentarias de las profesiones, y los códigos de ética y reglamentos colegiales sancionados en su consecuencia-; también en el art 1768 del mismo sistema normativo, en el art. 2 parte final de la Ley 24.240, y demás normas citadas a lo largo del presente.

En tal sentido, se tiene decidido que *"El proyectista-director de obra sólo responde civilmente frente a los terceros si ha mediado delito -civil o penal- o cuasidelito (arts. 1072 y 1109 del Código Civil). Se trata, en consecuencia, de una responsabilidad por hecho propio y, en este orden de ideas, si el daño derivó de un vicio del plano, responderá conjuntamente con el empresario. Pero, si el daño emana del vicio de la construcción o de los materiales, su responsabilidad frente a los terceros depende de la prueba de la culpa en que incurriere, como lo dispone el citado art. 1109. El locador intelectual no es un guardián jurídico, ni el comitente responsable como principal, porque de él no depende quien ha originado el daño.* (FERRO DE RAIMONDI, María Cristina c/ TUERO, Alberto y otros s/ DAÑOS Y PERJUICIOS. (Sentencia Definitiva - CNCIV - Sala K - Nro. de Recurso: K192034 - Fecha: 16-3-1997 - Vocal Preopinante: O HUEYO.)

Claramente, la única obligación de resultado en cualquier proceso constructivo es la del constructor. Por eso, el art. 774 inc. c) CCyCom alude expresamente a una modalidad especial de construcción (a saber, la ejecución de obras "llave en mano"), por eso el art. 1252 CCyCom aclara expresamente que no es de obra ni, por ende, importa prometer un resultado eficaz, aquel contrato en el que no se prometa un resultado reproducible o susceptible de entrega, y por eso, también, el art. 1274 inc. c) del mismo cuerpo legal, es el único de los tres que comienza diciendo *"según la causa del daño…"* (lo cual carecería de sentido de no ser así, cfme. art. 1736 1er párr. CCyCom).

Me detendré un instante en esto, al solo efecto de enfatizarlo: el director de obra jamás entrega obra alguna, sino que asesora al comitente en la recepción de la entrega de ella por otro, a la sazón, el constructor (cfme. arts. 1269 y 1270, CCyCom). Y si no hay obra, no hay posibilidad de reproducción alguna (arts. 1 y 55, Ley de la Nación 11.723), y, por ende, no hay contrato de obra, ni siquiera intelectual, sino de servicios. Otro tanto ocurre con el representante técnico.

¿De dónde surge la obligatoriedad de los constructores de obras de Arquitectura e Ingeniería, en las obras regidas por el derecho privado que aquí me ocupan, de contar con representantes técnicos?

Recordando que constructor es todo aquel que se obligue a ejecutar obra material por un precio (sin requerirse inscripción ni titulación alguna, ni cumplimiento de ningún otro requisito –y lo resalto: ningún otro-, cfme. art. 1251 CCyCom),**[13]** la misma emana, en principio, de la normativa sancionada por las legislaturas locales en uso de competencias no delegadas en la Nación, y a veces, aunque no siempre correctamente, de los reglamentos de policía edilicia municipales. Entre las primeras, pueden citarse las siguientes: C.A.B.A (D.L. 6070/58 y D.L. 7887/55 –ambos ratificados por ley de la Nación 14.467-); Santa Fe (Ley 10.653 y Decreto 1732/08); Provincia de Buenos Aires (Leyes 10.405, 10.411 y 10.416, y Decretos 6964/65 y 1726/09); Córdoba (D.L. 1332-C-56 ratificado por Ley 4.538); Río Negro (Ley 2.176); Misiones (Ley I-72 y Dcto. 1842/76); San Luis (Leyes 5.560 y 5.755, Decreto 1519-H-1959 y Res. CASL 27/12); Santa Cruz (Ley 1.738); La Pampa (Ley 1.163); Salta (Ley 4.505); San Juan (Decreto 207-OP-60); Corrientes (Decreto 1734/70), Chubut (Ley X n°2, Ley X n° 53 y Res. CACH 30/15), por citar algunas. Entre las segundas, puede hallársela en las más modernas reglamentaciones dictadas por municipios de la mayor envergadura (Reglamento de Construcciones de la ciudad de Rosario; Códigos de Edificación de las ciudades de Salta, La Plata, y Posadas, entre tantos).

Probablemente sea necesario enfatizar (a fin de poner de resalto que el legislador de 1968 no pudo ser sorprendido por ello) que la regulación de la relación de representación de un constructor durante el proceso constructivo dista de ser nueva: al mero título ejemplificativo, puede señalarse que ya en 1929 la provincia de Buenos Aires poseía una norma de orden público inserta en la Ley 4.048, reglamentaria de las profesiones de Arquitecto, Ingeniero y Agrimensor, que por su importancia se transcribe: *"Toda empresa que se dedique a la ejecución de trabajos públicos o privados, atinentes a cualquiera de las profesiones reglamentadas por la presente ley, deberá tener como representante técnico a un profesional que se encuentre en las condiciones del artículo 1"*.

Menos pudo serlo el Legislador actual, en virtud de que lo antedicho resulta replicado en los arts. 6tos de las Leyes 10.405, 10.411 y 10.416 del mismo Estado miembro, vigentes desde 1986. O, para no dejar flotando la idea de que se trata de un supuesto único (todo lo contrario), puede adunarse que Río Negro ha dispuesto otro tanto en el art. 7 de su Ley 2.176, y que Santa Fe posee, por lejos, la legislación más precisa del país en la materia: *"Toda persona de existencia visible, o jurídica de carácter privado que se dedique a la ejecución de trabajos, sean estos de naturaleza pública o privada, atinentes a lo determinado en esta Ley, deberá contar con un Representante Técnico que podrá ser Arquitecto, siempre que reúna los requisitos exigidos en el artículo 3, inciso a y b del presente ordenamiento. Todo ello, sin perjuicio de los derechos que para este puedan tener los demás profesionales de la construcción. La elección será libre para el comitente, quien podrá seleccionarlo entre los distintos profesionales de la construcción"* (art. 24 Ley 10.653, sancionada en 1991.

A riesgo de resultar redundante, lo enfatizaré: *"Toda persona de existencia visible,…"* puede construir, así ni siquiera haya completado la educación primaria. Ninguna ley reglamentaria de la Arquitectura o la Ingeniería establece algo distinto (art. 14 de la C.Nac.). Y, además, lo vemos suceder a diario. Lo único que requiere, para hacerlo, es contar con la representación técnica que las leyes le han impuesto (art. 1256 inc. a), CCyCom). **[14]**

En su virtud, me pregunto cuándo nuestros juristas dejarán de mirar tanto el Derecho de otras formaciones políticas estatales, para posar un poco, aunque sea un poco, su vista en el monumental orden jurídico argentino.

Abordado lo inherente a los representantes técnicos de los constructores, cabe formular idéntico planteo con respecto a su oponente, quien encarna el otro rol integrante de la relación de representación de obra: ¿De dónde emana la obligación de los comitentes de obras privadas de ser representados durante su producción por arquitectos e ingenieros, asumiendo estos el

rol de directores de obra? Pues también, implícita o explícitamente, de un sinnúmero de leyes locales que así lo establecieron desde antiguo. A guisa de ejemplo, pueden citarse los respectivos arts. 3ros de las leyes bonaerenses aludidas, o el art. 2 de la santafesina recién citada. Con más precisión aún, el Dcto. Ley 6070/58, ratificado por Ley de la Nación 14.467, reglamentario de las profesiones de Arquitecto, Ingeniero y Agrimensor, establece en su artículo 2 que *"Considérase ejercicio profesional, con las responsabilidades inherentes, toda actividad remunerada o gratuita que requiera la capacitación proporcionada por las universidades nacionales con arreglo a sus normas y sea propia de los diplomados a quienes se refiere el artículo 13º, tal como: a) El ofrecimiento o prestación de servicios…; b) La realización de estudios, proyectos, direcciones, asesoramientos, pericias, tasaciones, mensuras, ensayos, análisis, certificaciones; la evacuación de consultas y laudos;…", y complementariamente en su artículo 39, que "Las autoridades judiciales, las reparticiones públicas nacionales y municipales, y las empresas del Estado, darán y exigirán estricto cumplimiento de la presente ley y sus disposiciones complementarias en cuanto sea de su competencia en la materia. El cumplimiento de esta disposición compromete la responsabilidad de los funcionarios intervinientes"*.

La normativa local y municipal antes citada -sin ánimo de agotar su listado- ha sido, además, complementada fuertemente en las últimas décadas por leyes nacionales y reglamentos dictados en su consecuencia. Como ejemplos de ello pueden citarse la reforma introducida por Ley 24.830 al artículo 247 del Código Penal, disponiéndose allí que "Será reprimido con prisión de quince días a un año el que ejerciere actos propios de una profesión para la que se requiere una habilitación especial, sin poseer el título y la habilitación correspondientes", lo cual de por sí, en virtud de la jerarquía normativa del mismo y en juego armónico con la profusa regulación antes citada, e incluso a falta de ella en alguna jurisdicción provincial, despeja cualquier duda acerca del fundamento jurídico de la obligatoriedad de las partes de la relación jurídica sustancial de obra, de contar con la debida representación profesional durante el proceso constructivo.

Por si faltara algo, puede adunarse que la Ley 24.521 estableció en su art. 43 el régimen aplicable a aquellas profesiones reguladas por el Estado, *"cuyo ejercicio pudiera comprometer el interés público poniendo en riesgo de modo directo la salud, la seguridad, los derechos, los bienes o la formación de los habitantes…"* dejando a salvo en su artículo 42 las normas dictadas por las provincias en uso de su poder de policía sobre ellas. Pero de la mayor importancia es que también dispuso la ley citada en su artículo 43 lo siguiente, respecto a las profesiones que fuesen así calificadas: *"El Ministerio de Cultura y Educación determinara con criterio restrictivo, en acuerdo con el Consejo de Universidades, la nomina de tales títulos, así como las actividades profesionales reservadas exclusivamente para ellos"*. Y el Ministerio efectivamente lo hizo mediante el dictado de la Resolución MEC y T 498/06, donde entre otras actividades reservó a los graduados en Arquitectura las de *"Diseñar, calcular y proyectar estructuras, edificios, conjuntos de edificios y los espacios que ellos conforman, con su equipamiento e infraestructura, y otras obras destinadas al hábitat humano, en lo concerniente al ámbito de su competencia"*. A lo cual se adiciona *"Dirigir y controlar su construcción, recuperación, renovación, rehabilitación, refuncionalización y demolición"*. Antes, el Ministerio había hecho otro tanto con relación a los diplomados en Ingeniería Civil, entre otras (Res. M.E.C. y T. 1232/01). Tal vez no sea del todo superfluo agregar que, en la inteligencia del reglamento citado, "edificio" es todo producto de la acción de edificar que importe la producción del hábitat humano, no una noción restringida –como lo hacemos a diario, cuando nos expresamos coloquialmente- a las torres. Es decir, aún la más pequeña de las obras que pueda imaginarse, incluso aunque no sea enteramente nueva, (v.gr., ampliaciones, refuncionalizaciones, demoliciones, etc.), y aún cuando solo sean parciales (v.gr., una instalación eléctrica, de gas, de refrigeración; una modificación o refuerzo estructural, etc.) constituyen producción edilicia en los términos de la definición transcripta.

Se ha conformado así un plexo normativo que no puede seguir ignorándose a la hora de bucear en los hechos de un caso particular, si es que se quiere asignar las responsabilidades a quienes verdaderamente causaron los daños de que se trate, y no caer en dogmas ni en prejuicios. Máxime cuando el mismo integra los contratos de obra y de servicios intelectuales, por imperio de la disposición contenida en el art. 1252 –párr. final- del CCyCom, y también en virtud de lo dispuesto en el art. 2 del mismo cuerpo legal.

No creo, por estas alturas, sorprender al lector al afirmar que, a mi entender, la parte de la relación jurídica sustancial comitente-constructor, que omite durante el proceso constructivo contar con la representación profesional legalmente obligatoria (director de obra el uno, representante técnico el otro) incurre cuanto menos en negligencia culpable en los términos de artículo 1724 CCyCom. Y, si el factor de atribución es doloso, comete también un delito del derecho criminal. En su virtud, habrá que determinar, en cada caso particular, en cuánto ello contribuyó a causar el daño de que se trate, porque toda persona tiene el deber de prevenirlo (arts. 1710, 1716, 1717 y ccdtes., CCyCom.). Pero, eso sí, corre el siglo XXI, y ya no es posible pensar en un comitente cuya única obligación sea pagar el precio u honorario, olvidando que existen otras también esenciales (como las de ser diligente al adquirir materiales de probada durabilidad y que cuenten con garantía del fabricante; contratar constructores que provean mano de obra calificada y debidamente inscripta conforme a la legislación laboral imperante, y exigirles contar con un plan de salud y seguridad y un representante técnico; disponer la intervención de los especialistas que correspondan según la complejidad de la obra en cuestión; encargar la representación de sus intereses a profesionales con suficientes incumbencias como la ley manda y, por sobre cualquier otra cosa, observar los consejos de estos últimos. Todo lo cual, afortunadamente, el nuevo CCyCom ha recibido en su art. 1257 inciso b).

Ni, simétricamente, se puede seguir pensando en un constructor cuyo desempeño sea analizado únicamente con relación a lo inherente a la provisión de esa mano de obra y materiales, cuando lo más frecuente es encontrarse con sujetos empresarios que no poseen el más mínimo conocimiento científico para proveer las soluciones constructivas pertinentes, sino que, yendo más allá, ni siquiera se encuentran capacitados para leer e interpretar debidamente pliegos y planos, ni organizar un proceso constructivo (esto es, la infinita secuencia de trabajos que llevan de la nada al todo), todo lo cual es exactamente aquello de lo cual se ocupa un representante técnico. Piénsese que un constructor puede ser no solamente una persona jurídica, resultando irrelevante quienes integren sus órganos (art. 143 CCyCom), sino que hasta puede revestir tal carácter el fiduciario -no pocas veces un empresario titulado en ciencias económicas- mediante el sistema de administración (art. 1685 CCyCom). Todo lo cual aplica a aquello que se conoce entre nosotros como un promotor o desarrollador inmobiliario (art. 1274 inc. b) del CCyCom). **[15]**

En su virtud, resulta a todas luces injustificable que, por ejemplo, en nuestro país no se tolere la autodefensa de un profano en ciencias jurídicas en un proceso civil y comercial (donde las más de las veces, a lo sumo puede perderse dinero) [16] pero los Jueces sí admitan, aunque sea contra la ley, que en los procesos constructivos se produzca una situación análoga, y no sancionen las conductas ilícitas de comitentes y constructores que ejecutan obras en contravención, lo cual los convierte en partes de un contrato de objeto ilícito, y debería privarlos de la tutela judicial de sus derechos (artículos 279 y 1003 del CCyCom). Es que en las obras suele perderse algo más que dinero, y, muchas veces, quienes lo pierden son terceros ajenos a su producción.

Entiéndaseme bien: Don José el contratista de albañilería y Don Ramón el de instalaciones eléctricas pueden seguir desempeñándose como hasta ahora. Ninguna ley en sentido formal, sancionada por el Congreso de la Nación, **[17]** los obliga a estar diplomados ellos mismos en ciencia alguna, ni colegiados en ningún ente, al igual que ninguna legislatura local lo ha hecho en materia de obras públicas. Pero sí los obliga a contar con la representación de un experto en la materia, lo cual es perfectamente válido a

la luz de lo dispuesto por el artículo 14 de la Constitución Nacional. Por otro lado, la ley también obliga al dueño de la obra a cumplir con las reglamentaciones urbanísticas y edilicias, lo cual un Juez sólo puede tener por acreditado si se cuenta con un permiso de construcción en regla (art.1970 CCyCom). Y no hay permiso de construcción en regla si se viola el bloque de legalidad, y no hay observancia de ese bloque, sin la designación de constructores con sus representantes técnicos en sede municipal, pues la ley impone que nadie puede construir sin ella. Salvo en las obras ejecutadas por el sistema organizativo funcional de administración, en el que el comitente se convierte en constructor él mismo, y actúa un director de obra con funciones adicionales (encuadre fáctico, este último, sumamente complejo y sobre el que ya me he extendido en otros trabajos de mi autoría, a donde remito). **[18]**

Es por lo expuesto que el Legislador ha creado también en las obras privadas, al igual que en las públicas, la obligación de que se instrumenten las relaciones de representación a la que he estado aludiendo, y que se lo haga de manera completa. Circunstancia –nunca será suficiente reiterarlo- respecto de la cual sería de desear que los Jueces hicieran mérito, al menos si se desea disminuir la siniestralidad del sector y no ir tras los hechos consumados. Es que si el director de obra no encuentra frente a sí a otro experto con quien hablar el mismo lenguaje científico, un abismo impedirá la comunicación y la consecuente implementación de las soluciones correctas. **[19]**

Antes he aludido –ora para fundar los necesarios distingos, ora para establecer las similitudes- a los regímenes enderezados a la producción de obras públicas. Ahora, lo haré con un motivo diferente: ¿ha visto el lector una, aunque sea una, ley de obras públicas que exija para construir, encontrarse graduado uno mismo en Arquitectura o Ingeniería? Si la respuesta fuere negativa, ¿podría explicar por qué ello sería distinto en una obra privada? Desde otro atalaya, ¿Acaso nunca ha visto construir una obra a una SA o SRL, que –será de Perogrullo, pero no puedo evitar puntualizarlo- obviamente jamás podrían haberse graduado en ciencia alguna, ni ejercer profesión? Entonces, entienda que para construir o desarrollar inmobiliariamente, solo se requiere contar con los medios necesarios –fundamentalmente, capital para arriesgar-, y con las representaciones legalmente exigibles. No estar diplomado en ciencia alguna. Como contracara de ello, no se puede confundir la titulación que se posee –o no-, con el rol que se asume en un determinado proceso constructivo, así como tampoco pueden confundirse las responsabilidades inherentes a cada uno de ellos, de suyo esencialmente diferentes. En otras palabras, predico que la circunstancia harto frecuente de que algunos arquitectos e ingenieros tengan vocación por desempeñarse como constructores o desarrolladores inmobiliarios, no puede conducir a igualar su responsabilidad netamente empresarial, con la de profesionales liberales que pueden tener el mismo título que aquellos, pero que no han creado los riesgos ni conservan los beneficios, y solo ejercen profesión a cambio de un honorario de naturaleza alimentaria (como proyectistas, directores de obra, o representantes técnicos).

Claramente, las únicas obligaciones de resultado –lo reitero- son la del constructor y la del desarrollador inmobiliario.

Por lo demás, tanta es la importancia de los representantes técnicos, que –en trazo muy grueso- podría sostenerse que casi todo cuanto se ha predicado acerca de las obligaciones de un director de obra privada es, en realidad, algo que a aquellos corresponde realizar. Correlativamente, tanto es el efecto potencialmente devastador que la falta de cobertura de ese rol causa en el proceso constructivo, que el Estado, siguiendo la tradición hispánica en la materia, formó a un técnico especialmente para su cobertura: se lo llamó maestro mayor de obra. Qué se hizo luego de ese título otorgado por los colegios secundarios –otorgándole incumbencias exorbitantes e irracionales a graduados del nivel secundario, propias de los profesionales universitarios de grado -lo cual no se entiende cómo subsiste a la luz de lo dispuesto por el art. 43 de la Ley 24.521 y sus reglamentaciones-, es cuestión para abordar en otro trabajo. **[20]**

Pero sea quien sea que encarne el rol de representante técnico, lo esencial es que se trata de los grandes olvidados de la reforma de 1968 y también en el nuevo CCyCom. Razón por lo cual, si no se integra dicho ordenamiento con la legislación local vigente y demás citada a lo largo del presente, jamás podrá entenderse proceso constructivo alguno, ni, mucho menos, responsabilizar adecuadamente a sus agentes. Y se seguirán invocando poderes imaginarios que, por serlo, nunca detendrán los siniestros.

Concordantemente con ello, señalo que dispone al respecto la ya citada Res. CAPBA 41/15, lo siguiente: *"Se entiende por Representación Técnica a la función, obligatoria en toda obra de Arquitectura, que consiste en representar los intereses del contratista por oposición a los del dueño de la obra, supliendo la carencia de conocimientos científicos del contratista y conduciendo la ejecución de los trabajos a cargo de éste durante el proceso constructivo, conforme a las precisiones que emanan del proyecto aprobado y las eventuales aclaraciones requeridas al Proyectista y/o al Director de Obra, e instruyendo para su realización, en el sitio de obra, al personal de la empresa"*

4-¿Cuándo, y con qué extensión, tiene un director de obra privada algo parecido a un "poder de mando"?

Establecido que la representación de los intereses del comitente durante el proceso constructivo queda a cargo del profesional encargado de la dirección de obra, la cuestión a dilucidar ahora (a fin de responder a aquel planteo inicial acerca del "poder de mando" con el que supuestamente se encontraría investido el profesional a cargo del desempeño del rol) es hasta dónde se extiende esa representación, pudiendo distinguirse nítidamente los siguientes encuadres fácticos:

4. a) Si nada se ha pactado sobre el particular, debe entenderse que quien desempeña el rol de director de obra cumple con sus obligaciones inspeccionándola con cierta periodicidad durante su desarrollo, brindando al representante técnico del constructor las explicaciones que este requiera sobre algún punto obscuro del proyecto, reformando a esta obra inmaterial si se le encomendara en los términos del artículo 1264 del CCyCom, y dando aviso en forma oportuna al comitente acerca de las conclusiones que extraiga a través de sus inspecciones durante el proceso constructivo (arts. 1256 incs. b) y d), 1269 y 1270, CCyCom). Que el cableado no cumple con las especificaciones del proyecto u otro tanto sucede con las carpinterías metálicas; que las armaduras colocadas en las bases, vigas, losas y columnas no son las previstas en los cálculos estructurales; que se verifica falta de escuadría entre muros; que los herrajes no son de bronce como se estipuló; que la madera no es del tipo contratado; que no se han realizado pruebas de estanqueidad o hermeticidad en las instalaciones…En fin, todo aquello que pueda observarse mediante la diligente inspección de un experto, siempre y cuando se le dé la oportunidad de hacerlo (es decir, que medie oportuno aviso de que tal prueba tendrá lugar, y ni qué decir acerca del acto jurídico de recepción de obra), eso es de esperar que detecte un director de obra al inspeccionarla, y que lo ponga en conocimiento de la parte que lo contrató. En tal encuadre fáctico, deberá entenderse, también, que quedará a cargo del comitente, con el debido asesoramiento jurídico, ejercer sobre su contraparte en el contrato de obra material (el constructor) las acciones judiciales, extrajudiciales, o policiales en sede municipal, a que se crea con derecho, ante el incumplimiento eventualmente detectado. Es que si dueño de la obra no ha otorgado poderes especiales al profesional a cargo del rol para actuar frente al constructor como si lo hiciera él mismo, debe entenderse que se los ha reservado (arts. 727 2do párr., 375, 1062 y ccdtes., CCyCom), y resultaría írrito exigir que el director de obra haga aquello que jamás se le encomendó, ni retribuyó, ni ninguna ley ha colocado en su órbita.

4.b) Ahora bien, si el comitente efectivamente hubiera celebrado un contrato complementario de mandato con el director de obra (apoderándolo con el objeto de realizar actos tales como podrían ser, v.gr., penalizar al constructor por sus incumplimientos, requerir la demolición de lo que considere mal hecho, paralizar el proceso constructivo, etc.), habrá que examinar no solamente la extensión del

mismo, sino una segunda cuestión: ¿el constructor se ha obligado, también, a someterse a ello, en su contrato bilateral con el comitente común a ambos? Como se advierte, esta será una cuestión de hecho cuyo análisis excede los alcances del presente, y que se deberá determinar en cada caso en particular. Más únicamente así podrá hablarse de algo parecido a un "poder de mando", el que de todos modos, nunca podrá equipararse con el que reside en un inspector de obra pública, que actúa la voluntad del Estado. Como dije más arriba, un director de obra jamás podrá emitir una orden, ni esta tendrá la naturaleza jurídica de un acto administrativo. Y eso sin contar que ni el más extenso de los poderes que un contrato pueda otorgarle al director de obra, cambiará la circunstancia ínsita en que a la empresa, como continente, la dirige el constructor y no aquel, y por lo tanto el control de los factores de producción le es ajeno al director de obra. Ni le impedirá al constructor negarse a acatar sus instrucciones y requerimientos formulados en nombre y representación de su comitente, y discutirlas judicialmente con su contraparte en el contrato de obra material y no con él. Tampoco deberá soslayarse que ni aun cuando el constructor se haya obligado a realizar la obra a la entera satisfacción del profesional director de obra, perderá el derecho a resistir un requerimiento que su representante técnico, o él mismo, juzguen inadecuado, porque no parece que pueda sostenerse la validez de una virtual renuncia anticipada al derecho a defenderse. Todo lo cual es una consecuencia natural de que, al fin y al cabo, el mandatario no puede hacer más que aquello que el mandante haría si obrara personalmente (art. 362 CCyCom). De allí que un director de obra tenga tantas posibilidades de asegurar un resultado (que no depende de él sino de un sinnúmero de factores sobre los cuales no posee control alguno) como las que tiene un abogado apoderado o no, con relación al éxito de una pretensión judicial, o un médico respecto a la curación del paciente.

Y ello sin contar con el siguiente ángulo, hasta donde sé nunca explorado: ¿cómo haría el director de obra para obligar al comitente a adecuar su conducta a las leyes y reglamentos? He aquí donde la realidad colisiona frontalmente contra los laboratorios: es que el verdadero poder de mando en una obra privada no viene dado por el Derecho, ni por la posesión de conocimiento científico alguno: es detentado –en el más estricto sentido del término- por quien tiene los medios económicos para costearla. He ahí quien manda. Dice agudamente al respecto López Mesa lo siguiente *"Homero Rondina se ha ocupado de analizar la tesitura con que el Código de Vélez reglaba el contrato de locación de obra y la ha criticado exponiendo que: "...A la excesiva e irracional carga del sistema de garantías y responsabilidades debidas por los constructores, le da respuesta una verdadera cultura de la evasión. De la tramposa eximición de la responsabilidad por actitudes de parte de quien pueda manejar la relación. O se cae en los otros extremos. Como lo hace nuestra ley, que parte del supuesto de que se trata de un contrato con claras asimetrías, en donde una de las partes es la que predispone el contrato y ejerce el poder de decisión sobre la otra. Y entiende que la parte más poderosa es el profesional o constructor. Y, por ende, sobreprotege al comitente. Sin advertir que hoy, en muchos casos, el que tiene el verdadero poder de la predisposición contractual y fáctica es justamente el cliente. Que puede ser infinitamente más fuerte y poderoso que el constructor. Y la parte notoriamente más débil pasa a ser el profesional. Que aceptará el contrato, para construir según se lo pide o se lo manda su comitente. Por el precio y bajo las condiciones que el propietario le impone". A tan gráfica descripción sólo cabría agregar un dato no menor: el crecimiento exponencial de la matrícula de casi todas las profesiones tradicionales argentinas también se verifica en la Arquitectura, existiendo hoy decenas de miles de profesionales en esa rama; también son muchísimos los maestros mayores de obra, con habilitación para proyectar y construir obras, aunque con ciertas limitaciones en cuanto al tipo o complejidad de las que pueden encarar. Ello sumado a la difícil situación económica de nuestro país que hace que no se construyan propiedades en la cantidad y con la inversión cuantiosa que existía sólo hace unos años en un episódico boom inmobiliario…, provoca que la parte más fuerte de la relación del contrato de obra no siempre sea el profesional. Es más, de hecho, muchas veces no lo es. Éste tiene a su favor un mayor conocimiento de la técnica edilicia y de los avatares de la obra. Pero hasta allí llega la cuestión, dado que el mayor*

poderío económico suele estar en cabeza del comitente, lo que convence de la inconveniencia de sentar reglas pétreas a priori, respecto de quién es el débil de la relación. Como bien dice Gastaldi, lo mejor es atenerse a las circunstancias de cada caso concreto" ("Responsabilidad de Arquitectos, Ingenieros y Constructores por vicios de edificación", Diario La Ley del 4-4-16, T. L.L. 2016-B)

Como contracara de la moneda, simultáneamente cuanto precede constituye la mejor demostración de por qué el comitente no es un sujeto de derecho sin otra obligación que pagar precios y honorarios y con un gigantesco reaseguro para su negligencia, provisto por varios sujetos de derecho situados en la vereda de enfrente (hipótesis de los artículos 1273, 1274 y 1277 del CCyCom). Muy por el contrario, el director de obra está situado junto a él, en la misma vereda, como su representante (art. 1269 y 1270, CCyCom), y él debe colaborar con el profesional a cargo del rol, para posibilitarle cumplir con sus obligaciones (art. 1257 inc. b), CCyCom).

Respecto a esto último, opino que, por la propia dinámica de los procesos constructivos, es prácticamente imposible que exista un mandato sin representación, en los términos de los arts. 1320 y 1321 del CCyCom: piénsese en cómo haría el director de obra para pagar por el comitente, encomendar adicionales al constructor, o aprovisionar la obra: cualquier contratante prudente le exigiría constancia del acto jurídico de apoderamiento (art. 374 CCyCom). No hay que confundir, creo, un mandato sin representación, con la celebración de un contrato de mandato con representación, pero en la que el consentimiento se ha manifestado oral e incluso tácitamente (art. 1319 CCyCom), ni ha de olvidarse que el contrato de mandato es también, como los de obra y servicios, no formal y consensual (arts. 284 y 1015, CCyCom).

Concordantemente, se ha decidido que *"El ingeniero o el arquitecto son locadores de obra o de servicios, según se trate de un contrato de locación de obra o de servicios, pero no mandatarios, sin perjuicio de que pueda existir también mandato, no como contrato mixto sino como dos figuras jurídicas combinadas; el acto del apoderamiento puede ser el medio necesario para que el locador de obra o de servicios pueda desempeñarse, como sucede con el abogado al otorgársele poder"* (C.C. Com. de Trenque Lauquen, 27-11-90, "Verdier, Raúl y otro c/Lamelo, Rubén y otro s/ Resolución de contrato. Daños y perjuicios", Sum. Juba B2201052).

Ha dicho Spota que *"el director de obra desempeña funciones de mandatario, cuando el dueño de la obra y empresario de ésta, le confiere el poder de adquirir materiales, contratar la mano de obra, celebrar "contratos separados de obra", etc. Dirige la obra, pero al lado de esta locación de obra (que corrientemente comprende la elaboración del proyecto) coexiste un mandato para celebrar actos jurídicos. Estamos, pues, ante quien actúa como administrador y como técnico. Como técnico es locador de obra intelectual (proyectista-director de obra); como mandatario procede a la gestión de bienes que son objeto de la administración"* (Tratado de locación de obra, ed. De Palma, tomo 1, 3ra edición).

Espero haber demostrado por qué no se pueden juzgar responsabilidades en abstracto, con la mera cita de una jurisprudencia las más de las veces deformante, y sin considerar los hechos de cada caso concreto. Y, fundamentalmente, olvidando que, en nuestro Derecho, nadie es responsable por lo que es (en cuanto interesa, arquitecto, ingeniero, o nada), sino por lo que hace o deja de hacer, encontrándose jurídicamente obligado. Pero por sobre todo, que se tiene la capacidad de ordenar algo, solo cuando la ley, o cuando menos una estipulación contractual –con cortapisas en el derecho privado- la reconocen. Pero no cuando nada de ello sucede.
Más sintéticamente, predico que hay que juzgar a los constructores y desarrolladores Inmobiliarios como tales (es decir, como empresarios), y a los directores de obra y representantes técnicos, como profesionales liberales. Y en uno y otro supuesto, jamás olvidar a quien verdaderamente manda en un proceso constructivo: siempre será quien posee el poder económico para determinar su curso. Por ende, es a quien más debe exigírsele.

Notas

[1] En contra, C.N.CIV, Sala J, Quispe Quecaño, Fausto c/ Páez, Juan C. y otros, L.L. 2-3-05, 12-108621). Ídem, C.N.CIV. - Sala K - Nro. de Recurso: K192034 - Fecha: 16-3-1997 - Vocal preopinante: O. Hueyo, ElDial - AE516, Ferro de Raimondi, María Cristina c/ Tuero, Alberto y otros s/ Daños y perjuicios, sentencia definitiva –); Ídem, C.N.Civ., sala H, "Benítez, María c.Giordanelli, Alehandro y otros, L.L. 2001-A-21). Ídem, C.N.Civ., Sala "J", "Arias, Samuel Porfidio y otro c/ Empresa de Construcciones S.R.L. G.K. y otros s/Daños y perjuicios", expte. 131.042, sentencia del 20-9-05).

[2] Remito a lo expuesto en mi trabajo titulado *"Los contratos de obra y de servicios, y un rosario de razones para no igualar lo desigual"* (Microjuris – cita MJ-DOC-13566-AR / MJD13566)

[3] Por las razones expuestas en el trabajo de mi autoría titulado *"Los artículos 1053 y 1269 del Código Civil y Comercial, la Dirección de las Obras, y la consagración legislativa de un cambio de paradigma"* (Diario La Ley del 30-12-16, año LXXX, n° 247 T, 2017-A. Ídem, Microjuris - MJ-DOC-10659-AR | MJD10659-)

[4] Algunos autores han manifestado que el art. 1274 inc. b) del CCyCom se aplica en el encuadre fáctico de las obras ejecutadas por administración. No estoy de acuerdo con ese criterio, en primer lugar, porque no existe un profesional liberal cuyo rol importe desarrollar una actividad semejante a la de un constructor (se es, o no se es un constructor); en segundo término, porque esa explicación deja sin resolver la circunstancia ínsita en cómo se le podría extender la responsabilidad del mandante a un mandatario que actuó dentro de la extensión de sus poderes, y, en tercero, porque la nota distintiva de una obra ejecutada por administración es que, en tal sistema organizativo funcional de un proceso constructivo, el constructor, quien crea los riesgos y obtiene los beneficios de la economía que lo inspira, es su dueño, no el profesional al que este contrata para que le aporte su ciencia (cfme. Spota, Tratado de Locación de Obra, T. 1, 3ra Edición, págs. 505 y 158 y L.L. T. 140, pag. 1235; Bertone, S., ob.cit., C.C.Com. de San Isidro, sala 1, 24-5-99, "Aluminio Almeco Sacic c/M. I. Q. SA s/Cobro de pesos", entre otros). Y, por último, el director de obra ya está incluido en el inciso c) de ese artículo, de donde no es posible pensar, a priori, que el Legislador es redundante. La explicación, a mi entender, es otra, y surge de la fuente mediata (a la sazón, el artículo 1792-1 del Código Civil de Francia, texto s/Ley 78-12 de ese Estado). Ello así, pues de la exploración de ese cuerpo legal, surge con claridad prístina que la disposición del art. 1274 inciso b) del C.C. y Com. argentino alude al contrato de promoción inmobiliaria, innominado entre nosotros, que en el Code se ha definido en los siguientes términos: *"El contrato de promoción inmobiliaria es un mandato de interés común por el que una persona llamada "promotor inmobiliario" se obliga ante el propietario de una obra a proceder, por un precio convenido y mediante contratos de arrendamiento de obras, a realizar un programa de construcción de uno o varios edificios y a proceder por sí mismo o hacer que se proceda, por medio de una remuneración convenida, a la totalidad o parte de las operaciones jurídicas, administrativas y financieras que concurran al mismo objeto. Este promotor es garante de la ejecución de las obligaciones puestas a cargo de las personas con las que ha tratado en nombre del propietario de la obra. Es principalmente responsable de las obligaciones derivadas de los artículos 1792, 1792-1, 1792-2 y 1792-3 del presente código. Si el promotor se comprometiere a ejecutar por sí mismo parte de las operaciones del programa, adquirirá, en cuanto a estas operaciones, las obligaciones de un contratista"* (artículo 1831-1 del Código Civil Francés). Así, se explica todo: no solamente porque el promotor inmobiliario es un verdadero empresario constructor, sino porque se trata de un mandato en interés común del mandante y del mandatario. Claro que, por este camino, no queda más que responsabilizar, también, al dueño de la obra, su mandante. En el mismo sentido, puede verse Res. 94/16 del Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As.

[5] Ver, al respecto, Res. 41/15 del Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As., Res. 30/15 del Colegio de Arquitectos de Chubut, y Res. 27/12 del Colegio de Arquitectos de San Luis.

[6] De esta cuestión, me he ocupado extensamente en mi trabajo titulado *"Responsabilidad civil en el ejercicio profesional de la Arquitectura y la Ingeniería"* (L.L., Revista del C.Civ. y Com., año III n° 5, Junio de 2017, pags. 107/123). Ídem, Microjuris, MJ-DOC-12012-AR | MJD12012.

[7] Tiene dicho la Asesoría General de Gobierno de la Pcia. de Bs.As., Secretaría Letrada ll, 2403-210/05, Dictamen N° 128.560-7, lo siguiente: *"Al respecto, ambas órdenes de servicio se encuentran firmes, ya que de la lectura de los antecedentes no surge impugnación alguna de conformidad al artículo 1 del Decreto Reglamentario N° 5488/59 y por ende corresponde resolver el requerimiento resarcitorio con encuadre en el artículo 38 de la Ley N° 6021, en forma negativa. No debe olvidarse que se está ante un acto administrativo, habiendo establecido la jurisprudencia que "La Orden de Servicio constituye una resolución emanada de la Dirección o Inspección de la obra por la cual se instruye, controla y dispone la ejecución del contrato, importa el medio natural para cursar una intimación de cumplimiento del plazo aprobado por el plan de trabajos" (S.C.J.B.A., B. 49.379, 01/08/95, JUBA)"*.

[8] Alberdi, Juan Bautista "Estudios sobre la Constitución Argentina de 1853", Colección Grandes Escritores Argentinos. Jackson Editores 1957. Citas extraídas de la revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la UNLP, año 7 n° 40, "La Constitución de Cádiz de 1812: su influencia en el movimiento emancipador y en el proceso constituyente", autor Alberto Ricardo Dalla Via.

[9] Art. 247 1er párr., C.P.; art. 43 de la Ley 24.521 y sus reglamentos (entre otros, Resoluciones MEC y T 1232/01 y 498/06), y todas las leyes locales reglamentarias de las Arquitectura y la Ingeniería. Puede verse, también, Bertone, S., ob.cit. en (2) precedente, y Res. 24/17 del Colegio de Arqs. PBA.

[10] Cfme. CC.Com. de San Isidro, sala 2, 29-4-94, *"Di Rico, Vicente Antonio c/Eyherachar, Jorge s/Cobro de australes",* sum. Juba B1750289; ídem, C2ªCCom. de La Plata, sala 3, 24-4-97, "*Díaz, Carlos A. c/Rodríguez, Juan C. y otra s/Incumplimiento contractual y daños y perjuicios"*, sum. Juba B352536); ídem, CCCom. de San Isidro, sala 2, 29-4-94, *"Di Rico, V. A. c/ Eyherachar, Jorge s/Cobro de australes"*; ídem, C2ªCCom. de La Plata, sala 3, 24-4-97, *"Díaz, Carlos A. c/Rodríguez, Juan C. y otra s/Incumplimiento contractual y daños y perjuicios"*, sum. Juba B352592); ídem, CCCom. de Quilmes, sala 2, 1-10-2002, *"Dorozkin Esteban c/Alcaraz, Pablo s/Cumplimiento de contrato"*, sum. Juba B2951424); ídem, CCCom. de San Isidro, sala 2, 28-11-96, *"Carballo y CASACIF s/Quiebra c/ SIRSA San Isidro Refrescos SAIC s/ Cobro de pesos"*. Por ello, además, es muy poco feliz la referencia contenida en el art. 1272 -1ra parte- del CCyCom, en el sentido ínsito en que jamás los usos pueden crear una forma jurídica que no se ha pactado pudiendo hacerlo, ni garantías ídem. Y, por ende, no hay recepción provisional sin que las partes de la relación jurídica sustancial (comitente – constructor) la creen en uso de la autonomía de la voluntad (C.C. y Com. arts. 284 2do párrafo, 262 a 264, 727 2do párrafo, 971 y 1015).

[11] Ver gráfico contenido en el anexo II de la Res. CAPBA 41/15. Concordante, Res. 30/15 del Colegio de Arquitectos de Chubut.

[12] Bertone, S., ob cit. en (6) precedente.

[13] Res. CAPBA 46/87, 41/15 y 67/15. Bertone, S., ob cit. en (6) precedente.

[14] Sobre la actualmente derogada Ley bonaerense 6075, y los motivos que llevaron a su sanción, me he expedido detalladamente en "Responsabilidad civil en el ejercicio profesional de la Arquitectura y la Ingeniería" (L.L., Revista del C.Civ. y Com., año III n° 5, Junio de 2017, pags. 107/123). Ídem, Microjuris, MJ-DOC-12012-AR | MJD12012

[15] Ver lo expuesto en nota (4) precedente.

[16] En materia penal, la C.A.D.H. autoriza la autodefensa (art. 8.1.d). El Cod. Proc. Penal de la pcia. de Bs. As. –Ley 11.922- la admite, con ciertas limitaciones, en su art. 89.

[17] Además de lo expuesto en la nota (8) porque si lo hiciera, ello importaría limitar irrazonablemente una actividad industrial o comercial, de manera fulminada por el art. 28 de la C.Nac. Lo cual, además, excedería la competencia de la policía profesional y la de la policía edilicia, pues legislar en esa materia ha sido delegado en el Congreso de la Nación, con renuncia expresa a reasumir la competencia (arts. 31, 75 inc. 12) y 126, C.Nac.). Además, la falta de razonabilidad se evidencia palmariamente ni bien se establecen ciertas comparaciones: ¿Se exige ser uno mismo farmacéutico para ser el titular de un establecimiento farmacéutico, ingeniero agrónomo para explotar un pool de siembra o desempeñarse como contratista rural, ingeniero textil para hacerlo con un taller de corte y confección, ingeniero mecánico para fabricar y suministrar maquinaria, y así? No, pues la actividad nunca se confunde con la representación de esa actividad, ni el continente "empresa", con su objeto. De no hacerlo, llegaríamos a concluir en que, para ser parte en un proceso judicial, se requeriría ser abogado uno mismo, eliminando el derecho de petición, de rango constitucional. Entonces, si está dispuesto a abrir su mente y pensar el Derecho en lugar de replicarlo, sea bienvenido a la representación técnica, que es aquel rol para cuyo desempeño se forma a los Arquitectos e Ingenieros, y que es lo que permite que la actividad de empresario constructor sea asumida por cualquier persona, física o jurídica.

[18] *"El mito del director de obras omnipresente, el olvidado representante técnico, y el reino de los prejuicios"* (L.L.B.A., año 17, n° 11, dic. 2010 pags. 1187 a 1200). Ver, también, Res. CAPBA 41/15.

[19] Sería el equivalente exacto de un abogado tratando de explicarle Derecho a quien carece de toda versación en Ciencias Jurídicas y Sociales. Para hablar de lo más sencillo, piénsese que el solo leer planos, importa el dominio del sistema proyeccional Monge, ya que la realidad no se ve plana, en dos dimensiones (de ahí lo de "planos"), sino en tres, y solo el ojo entrenado puede hacer lo primero. Ni qué decir acerca de especificaciones de complejidad mayor, tales como una relación agua-cemento, las que emanan de un estudio de suelos, o de sistemas constructivos especiales, etc. En su virtud, a mi entender el comitente que contrata a un constructor sin representante técnico, viola gravemente sus deberes de colaboración (art. 1257 inc. b) CCyCom), obstaculizando sin techo el desempeño del rol de director de obra, y, en definitiva, poniendo en riesgo la salud, los bienes, y la seguridad de la población (arg. art. 43 Ley 24.521).

[20] Ver al respecto Resolución del Consejo Federal de Educación 15/07, Anexo II, homologada por Res. INET 842/11.

LA ARQUITECTURA, LAS INGENIERÍAS, Y LA INFLUENCIA DE LAS CUESTIONES DEONTOLÓGICAS EN LA RESPONSABILIDAD CIVIL DERIVADA DE SU EJERCICIO PROFESIONAL (LIBERAL O DEPENDIENTE).

Bertone, S., publicado por Rev. Arg. de Derecho Civil n° 10, abril de 2021. Cita: IJ-MXLVII-13 / también, por Ed. Microjuris, cita MJ MJ-DOC-15895-AR | MJD15895

La historia de las profesiones del título se encuentra signada por la incomprensión de autores y decisorios que, reposando sobre verdaderos dogmas, siempre concluyen en que aquellos que las ejercen tienen un "no sé qué" que jamás aciertan a explicar, pero que, a su entender, los diferenciaría de médicos, abogados, notarios, etc., y los conduciría fatalmente a ser responsabilizados con base en factores de atribución de responsabilidad de tipo objetivo; además, a garantizar no solo el resultado de su propia actividad, sino también la de su comitente, y –como si con ello

no bastase- también la de un sinnúmero de terceros con los cuales jamás se vincularon, y sobre los que ninguna ley emanada de donde debería (o sea, del Congreso de la Nación) les ha otorgado jamás capacidad jurídica alguna para determinar su conducta. Y todo ello, a cambio de un honorario de naturaleza alimentaria.

A esa conclusión – a mi entender, no solo errónea, sino demás absurda- únicamente puede arribarse de una única manera: si se asigna una responsabilidad "al título" (y no a qué rol se desempeñó en uso de ese título, en un concreto proceso constructivo), y especialmente cuando siempre, sin efectuar distingo alguno, se cree tener ante sí a un constructor. Ni qué decir acerca de que, además, usualmente se analiza únicamente el objeto edilicio concluido (prescindiendo de estudiar los hechos, actos u omisiones, de todos los agentes intervinientes en la infinita concatenación de trabajos realizados unos sobre otros, enderezada a realizar ese objeto edilicio). Es decir, de analizar los hechos, para hallar a quién causó los daños, mediante un comportamiento antijurídico y culpable.

Eso sin contar que una obra edilicia sigue siendo un hecho artesanal, de donde no cabe exigir un grado de perfección al que solo una máquina podría acercarse. Y –en estrecha relación con ello-, que, llamativamente, nunca se habla del control de calidad de los materiales a cargo de los fabricantes y demás proveedores, ni de los laboratorios estatales o privados que han de certificar esos controles (arts. 2, 4 a 6, y 40, todos de la Ley 24.240).

Sorprendentemente, también, nunca esos decisorios ni autores –a diferencia de aquello que ocurre en el Derecho comparado, de donde paradójicamente suelen nutrirse-, han puesto jamás el foco el foco en la responsabilidad que corresponde a quien es un agente principal de todo proceso constructivo: el dueño de la obra. Más allá de otras cuestiones que me propongo analizar en el presente, invito a realizar una primera reflexión al respecto: ¿Quién se beneficia económicamente –disminuyendo drásticamente el costo de las obras- contratando, para ejecutarlas, a constructores que ni CUIT poseen, obviamente, con obreros no registrados, sin representante técnico, sin plan de salud y seguridad, ni ART, etc.? ¿Quién, al no dar la intervención a aquellos especialistas a que las leyes lo obligan a su costa, por ejemplo, para realizar un estudio de suelos? ¿Quién, al adquirir materiales sin garantías suficientes, probada durabilidad y trayectoria en el mercado? ¿Quién, al ejecutar obras en contravención –es decir, sin permiso municipal-, y las más de las veces, obteniendo y conservando para sí, al hacerlo, la plusvalía del suelo, al exceder los indicadores urbanísticos?

No puede seguir tapándose el sol con un harnero.

Expuesto ello, trataré de acometer las cuestiones introducidas.

I.- Un profesional liberal jamás puede compararse con un empresario constructor

He abordado extensamente la cuestión inherente a las enormes diferencias existentes entre los contratos de obras y servicios intelectuales –por un lado-, y los contratos de obra material –por otro-, en un trabajo anterior, a donde remito. **[1]**

No obstante, nunca será suficiente reiterarlo: si pretende Ud. continuar equivocándose, solo tiene que abortar la lectura de publicaciones como la presente, y aplicar a machaca martillo a los profesionales liberales, disposiciones legales creadas para los empresarios constructores y desarrolladores inmobiliarios (sean estos arquitectos, ingenieros, o nada –y enfatizo "nada"-). Y seguir a la doctrina y jurisprudencia que basa sus conclusiones en antiguos dogmas, en lugar de penetrar en nuestro monumental orden jurídico, analizarlo racionalmente, y tratar de fundar jurídicamente cada uno de sus asertos.

Retomando, en el presente me interesa ser lo más llano que me sea posible. En tarea, ¿Conoce Ud. aunque sea una ley de obras públicas vigente en nuestro país, que obligue al constructor de ella, a estar titulado como arquitecto o ingeniero él mismo, para ejecutarla? No se me escapa la enorme diferencia existente entre el exacerbado formalismo que impera en el Derecho Administrativo, contrario a la libertad de formas que preside el Derecho Civil y Comercial (arts. 284 y 1015, CCyCom), ni tampoco olvido el carácter exorbitante que es propio de aquél. Pero hay algo que puedo asegurarle: las leyes de la física, la química, la estática, la termodinámica, etc., hacen caso omiso de la circunstancia ínsita en bajo qué regulación jurídica se produce una obra de Arquitectura o Ingeniería. En su virtud, si se puede construir una obra pública careciendo de todo título, también se puede hacerlo en una obra regida por el Derecho privado. Lo cual faculta incluso a su dueño a hacerlo, en un sistema organizativo-funcional llamado obra ejecutada por administración (sí, esto último es aquello que Ud. ve con sus propios ojos suceder a diario, para luego, inexplicablemente, regresar al dogma, cumpliendo aquel fenómeno sociológico conocido como “efecto espectador”).

En otras palabras, para ejecutar una obra material regida por el CCyCom, únicamente se requiere obligarse a ejecutar obra por un precio, y contar con un representante técnico (según sea la obra, con título de ingeniero en especialidad habilitante, arquitecto, o técnico auxiliar –por ejemplo, maestro mayor de obra, técnico mecánico, etc.-). A todo evento, ninguna ley reglamentaria de la actividad de los empresarios constructores, emanada del Congreso de la Nación, estableció jamás algo distinto (arts. 14 y 75 inc. 12 de la C. Nac.; arts. 1493/94 del Código Velezano, y arts. 2, 1251 y 1256 inc. a) del CCyCom), ni tampoco (más allá de ciertos desaciertos corregidos hace más de una treintena de años) lo establecen las leyes locales reglamentarias de la Arquitectura y la Ingeniería. Ni, finalmente, lo han hecho los órganos a los cuales se ha delegado, por imperio de lo dispuesto por el art. 43 de la Ley 24.521, la competencia consistente en reservar actividades a determinados títulos, como los de arquitecto e ingeniero, para preservar los bienes jurídicos allí tutelados (lo cual ocurriera mediante la sanción de las Res. MEC y T de la Nación 1232/01 –anexo A.IV- , y su similar 498/06 –Anexo V-). Solo así, predicaré, la ley puede ser válidamente interpretada (art. 2, CCyCom.)

De no aceptar lo precedente, Ud. se verá en notorias dificultades también para explicar cómo puede construir una obra de Arquitectura o Ingeniería una persona jurídica (cuando en nuestro ordenamiento ni siquiera exige una determinada integración para las mismas, a diferencia, por ejemplo, de lo dispuesto por la Ley de Francia 77-2 del 3 de enero de 1977 -arts. 12, 13 y cddtes-). Y otro tanto ocurrirá cuando, como sucede no pocas veces, un fiduciario con título de C.P.N., sea el verdadero constructor de la obra, por el ya aludido sistema de administración (no por nada, reflexiono, es a él a quien el art. 1685 CCyCom obliga a contratar un seguro cuyo objeto sea la cobertura del riesgo causado por las cosas y actividades riesgosas, mientras llamativamente, el mismo ordenamiento excluye de la responsabilidad de los profesionales liberales que aquellos eventualmente contraten, la afectación por ese mismo riesgo, es decir, dispone lo contrario (art. 1768 CCyCom).

En su virtud, la cuestión a plantearse, a la hora de establecer responsabilidades, sería la siguiente: ¿Quién encomendó a José la obra de mano, a Luis realizar las instalaciones eléctricas, y a Pedro fabricar las estructuras metálicas reticuladas, y no les exigió que cumplieran con la ley que rige la materia, especialmente en materia de representación técnica y salud y seguridad? (arg. arts. 1257 inc. b) y 1724 CCycom; arts. 4 y 5 del anexo I, Dcto. PEN 911/96, y legislación local reglamentaria de la Arquitectura y la Ingeniería, citada a lo largo del presente). ¿Quién se benefició económicamente al reducir los costos de obra mediante ese proceder? ¿Es que, acaso, se puede válidamente alegar el error de derecho y/o la propia torpeza? No se ha de olvidar la siguiente regla: si aquel a quien se contrata no percibe salario sino precio, se está en presencia de un constructor de obra material, sea este total o parcial (art. 1251 CCyCom). **[2]**

Por lo demás, tanta es la diferencia existente entre una de las más clásicas emanaciones del ejercicio profesional liberal ligado con la construcción (a saber, la dirección de una obra de Arquitectura o de Ingeniería), con la actividad de un empresario constructor, que en nuestro país se encuentra legalmente prohibido el ejercicio simultáneo de ambos roles en el mismo proceso. No solo por razones éticas (entre tantos, así lo establece el Dcto. PEN 1099/84, parágrafo 2.3.1.3), **[3]** sino también, porque se requiere en el profesional Director de Obra, la independencia de criterio que permita el ejercicio del llamado derecho de inspección del comitente (arts. 1269 y 1270, CCyCom). El que sería vaciado de contenido si el mismo sujeto que ha de ejercerlo, fuese quien lucra con aquello que ha de inspeccionar. Fácilmente se advierte que no puede esperarse que nadie vaya en contra de sus intereses, controlando aquello que él mismo provee.

II.- La policía profesional corresponde a las provincias, no a los municipios.

Por razones de competencia constitucional, ha de dejarse de lado –a los efectos que me ocupan- cualquier disposición que puedan contener los códigos y demás reglamentos municipales, en materia de cuestiones deontológicas inherentes a cómo ha de ejercerse una profesión liberal. Y ni qué decir cuando, además, se legisla en los mismos en uso de competencias delegadas por las provincias en la nación, estableciendo solidaridades pasivas y aún responsabilidades civiles, penales y laborales, mediante ordenanzas o decretos (es decir, como si no existieran los arts. 31, 75 inc. 12, y 126 de la C. Nac.). Ello así, incluso cuando (tal es el supuesto de las aberraciones jurídicas sancionadas por la CABA a guisa de Código de Edificación, **[4]** se lo denomine ley en sentido formal, ya que –sin perjuicio de lo antedicho en materia de supremacía constitucional y exceso en la competencia-, desde otro punto de vista nunca puede confundirse la policía edilicia, con el poder de policía sobre las profesiones, siendo este último resorte del nivel provincial de gobierno, no del municipal (art. 121 C. Nac.; art. 42 de la Ley 24.521, e, incluso, DT 18va de la Const. de la Ciudad de Buenos Aires, entre tantas).

Dicho de otro modo, no es posible continuar desconociendo que la competencia municipal se agota en reglamentar lo inherente a, v.gr., estructuras resistentes, alzadas y pedadas de escaleras, medios de elevación electromecánicos, protección contra incendio, acondicionamiento térmico pasivo y activo, cuestiones urbanísticas, dimensiones mínimas de los ambientes y tipo de fundaciones, etc. (en síntesis, cómo debe erigirse, demolerse, refaccionarse y conservarse, un objeto edilicio, y planificarse el desarrollo territorial), y en modo alguno, tales reglamentos pueden establecer válidamente cuál es la conducta que ha de observarse al ejercer determinada profesión. Lo cual, probablemente, se advierta con claridad prístina en la legislación local de la provincia de Buenos Aires, más que en ninguna otra (Const. Prov. arts. 1, 41 y 42 in fine; respectivos arts. 1 de las Leyes 10.405, 10.411 y 10.416; art. 3 del Dcto. Ley 7647/70; y arts. 25 y 27 inc. 24) de la Ley Orgánica de las Municipalidades Dcto. Ley 6769/58).

III.- La importancia de las reglas deontológicas en la determinación de la conducta debida por los profesionales liberales

El llamado “proyecto 1998” elaborado por los Dres. Héctor Alegría - Atilio Aníbal Alterini - Jorge Horacio Alterini - María Josefa Méndez Costa - Julio César Rivera - Horacio Roitman, contenía algunas disposiciones muy precisas sobre la cuestión que me ocupa, que, es de suponer (más que nada porque el sancionado por Ley 26.994, a diferencia de aquel, es un código unificado), fueron comprimidas, por llamarle de alguna manera. Lo que en modo alguno importa que no hayan sido de recibo en el nuevo ordenamiento. Tanto es así, que en su mensaje al PEN, los Dres. Lorenzetti, Kemelmajer de Carlucci, y Highton de Nolasco, lo reconocen expresamente como punto de partida. Y lo cierto es que las disposiciones de aquel proyecto, tanto en lo inherente a la regulación de los contratos de obra y de servicios, como en materia de responsabilidad de profesionales libera-

les, en lo esencial han sido plasmadas en el Código vigente, casi con exactitud de punto y coma. Con unas pocas excepciones, que a mi entender, deben ser desmenuzadas puntillosamente.

Para comenzar, puntualizaré que el "Proyecto 1998" contenía un artículo específico (identificado con el n°1176), que establecía lo siguiente: *"Normas aplicables. Las disposiciones de este Capítulo se integran con las reglas específicas que resulten aplicables a servicios u obras especialmente regulados"*. Esta disposición, claramente enderezada a conciliar las disposiciones del código de fondo con las reglas emanadas de las Legislaturas locales en materia de ejercicio profesional, y los códigos de ética sancionados en su consecuencia, por razones de competencias constitucionales (art. 2 CCyCom), lejos de ser dejada de lado, fue insertada como párrafo final del art. 1252 del CCyCom. Pero, además, doblemente relevante es que el recién citado art. 1252 CCyCom efectivamente sancionado, además, es un dispositivo que no tenía igual en aquel "Proyecto 1998", y que posee una importancia extraordinaria, como lo dejó plasmado la Comisión Redactora en su mensaje al PEN, en los siguientes términos, que transcribo parcialmente: *"…surge el problema de distinguir entre los distintos tipos de obras y servicios. Este aspecto es central en el método de ordenamiento legislativo y esencial para disminuir la cantidad de litigios existentes, derivada de la confusión de fronteras. Por esta razón nos parece adecuado establecer una Sección 1ª, como lo hace el Proyecto de 1998, de reglas comunes a las obras y servicios, la Sección 2ª para las obras y la Sección 3ª para los servicios. Sin embargo, en el referido proyecto no se establecen pautas para distinguir los diferentes subtipos, y por ello es que se aconsejan algunos agregados para cumplir con esa finalidad."; "… Existe una gran dificultad en la doctrina y jurisprudencia para interpretar cuándo hay una obra y cuándo un servicio, con consecuencias importantes en numerosos casos. Por esta razón cabe suministrar algunas pautas".*

No lo dice el suscripto, sino los propios codificadores

De tal suerte, el párrafo final del trascendental art. 1252 CCyCom, en su juego armónico con lo dispuesto por los arts. 2 y 1768 del mismo cuerpo legal, importa que, a la hora de juzgar la conducta debida por un profesional liberal, y por las razones constitucionales ya expuestas, han de conciliarse sus disposiciones con las de las leyes locales reglamentarias de las profesiones, los códigos de ética, y demás reglamentos emanados de los entes de la colegiación (nunca será suficiente reiterarlo: jamás de los municipios). Conduciendo el plexo normativo así integrado, a distinguir netamente –en lo que interesa al presente trabajo-, la responsabilidad de un arquitecto o ingeniero que únicamente ejerce profesión a cambio de un honorario o salario (proyectista, director de obra, representante técnico, etc.), de la de aquel otro que realiza actividades comerciales netamente lucrativas, retribuidas por precio o cualquier tipo de ganancia de corte empresarial (constructor, desarrollador inmobiliario). Debiéndose recordar –además- que quien emprende estas últimas, no ejerce, al hacerlo, profesión, ni requiere de matriculación alguna, y, por ende, se encuentran tales actividades exentas del control colegial, sencillamente porque no se requiere contar con ningún título para construir (cfme. art. 14 de la C.Nac.; Resoluciones 46/87, 67/10 y 41/15, todas del Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As.; Res. 413/95 del Colegio de Ingenieros de la misma jurisdicción, y art. 24 1era cláusula de la Ley de Santa Fe 10.653, entre tantas).

Lo antedicho comienza a evidenciar su trascendencia –y enfatizo "comienza"-, cuando se trata de evaluar la responsabilidad por infracción a reglamentos administrativos (art. 1277 CCyCom), ya que estos, para un profesional -liberal o dependiente-, son fundamentalmente aquellos que regulan cómo ha de ejercerse su profesión (por ejemplo, su código de ética). Y excepcionalmente, de los de fuente municipal, solo aquella porción que directamente condicione ese ejercicio, lo cual ocurrirá únicamente cuando se disponga afectando el diseño (dimensiones mínimas de locales, cuestiones urbanísticas, estructurales, etc.). Más nunca por aquellas otras cuya finalidad sea regular la actividad de los constructores o ejecutores, o los llamados instaladores (o sea, constructores de obra parcial). A guisa de ejemplo de

esto último, puede enumerarse lo inherente a la colocación de bandejas de protección y redes contra la caída de objetos; vallas y carteles reglamentarios; equipamiento del sitio de obra, cobertura y señalización de pozos en veredas y calles, medidas de seguridad en general, etc.). Ni tampoco, aquellas que corresponde cumplimentar al comitente, en su carácter de peticionario de los permisos **[5]**

Veamos si lo antedicho tiene algún otro sostén: en primer lugar, destaco que ni bien se posa la vista en ellos, resulta evidente que los arts. 1681 y 1682 del "Proyecto 1998" se han fusionado en uno (a saber, el art. 1768 CCyCom). Y lo cierto es que el primero de aquellos, aludía expresamente –en materia de responsabilidad de profesionales liberales-no solo a las normas dictadas en ejercicio del poder de policía (ya se ha dicho que se trata del poder de policía profesional, reservado a las provincias, no del poder de policía edilicio municipal), sino que, también expresamente, lo hacía con relación a las normas éticas que regulan el ejercicio de la profesión de que se trate. Más, como llevo dicho, la compresión de dos artículos en uno, no obsta a que la solución efectivamente adoptada sea exactamente la misma, por imperio de lo dispuesto en los arts. 2, 1252 parr. final, y 1768, del CCyCom. No puede caber la menor duda de ello (arg. art. 2 CCyCom), ya que la severa Ley 24.240 no solo incluye a los constructores y desarrolladores inmobiliarios en su art. 2, sino que, a un tiempo, allí mismo excluye a los profesionales liberales de su ámbito de aplicación personal. Pero, dado que estos últimos (nuevamente: proyectistas, directores de obra, representantes técnicos, etc.) indudablemente intervienen en los procesos constructivos de las obras generadas en el marco de una relación de consumo, cabe reflexionar acerca de lo siguiente: ¿A dónde remite la ley cit. al consumidor para su juzgamiento, acaso a un Tribunal de Faltas municipal? La respuesta es negativa: *"…Ante la presentación de denuncias, que no se vincularen con la publicidad de los servicios, presentadas por los usuarios y consumidores, la autoridad de aplicación de esta ley informará al denunciante sobre el ente que controle la respectiva matrícula a los efectos de su tramitación"* **[6]**

Concordantemente, en aras a demostrar que, en rigor, nada nuevo hay bajo el sol, en el plano de la legislación local, y continuando con el ejemplo bonaerense, establece desde antiguo la ley de uso del suelo 8912, t.o. por Dcto. 3389/87, que sus transgresiones serán juzgadas por los Tribunales Municipales de Faltas conforme al código que rige la materia (arts. 93 y 94), disponiendo, además, que *"Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas, el peticionante, propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales, en su caso"* (art. 97). Más también, y fundamentalmente, que *"Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad administrativa enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento. Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta"* (art. 96). Todo lo cual debe relacionarse con las disposiciones de la LDC y del CCyCom antes citadas, así como con las Leyes locales 13.133 y el Dcto. Ley 8751/77, y por sobre todo, con los arts. 41 y 42 in fine de la Constitución de la provincia de Buenos Aires.

Nuevamente, la legislación recién transcripta no puede ser más clara: una competencia para juzgar los actos de los dueños de las obras, los constructores, y los desarrolladores inmobiliarios (aun cuando se los considerara profesionales), y otra muy distinta, para los profesionales liberales. Lo cual no podía ser de otro modo, de acuerdo a las disposiciones contenidas en el art. 3 del Dcto. Ley 7647/70, y en el art. 3 de la Ord. Gral. 267/80 (ambas de la misma provincia), toda vez que la Ley 10.405 vigente en dicha jurisdicción, dispone concordantemente que *"El ejercicio de la profesión de Arquitecto queda sujeto a las disposiciones de la presente ley y a su Reglamentación"*, no de ninguna ordenanza municipal. Habiéndose instaurado al Colegio como titular de la potestad sancionatoria, la que solo cede ante la de un poder público, y un municipio no lo es (art. 15, ley cit.); dotándolo, además, de personería de derecho público (art. 25, ley cit., y art. 146 inc. a), CCyCom), y, por sobre todo, de la competencia consistente en *"Realizar el contralor de la actividad profesional en cualquiera de sus modalidades"* (art. 26 inc. 2, ley cit.). Regulaciones concordantes contienen,

en la misma provincia, las Leyes 10.416 –ingenieros-, 10.411- Técnicos-, y 10.321 – agrimensores-. Cerrando el círculo, concordantemente con lo expuesto, y conforme al moderno criterio objetivo que impera en la materia, dispone el Cod. Cont. Adm. bonaerense sancionado por Ley 12.008, en sus arts. 1, 2 inc. 3), 5 inc. 2 ap. b), 74 y 79, equiparando los actos de los entes de la colegiación, a los del Estado mismo.

De otro modo, se conculcaría el principio de razonabilidad: en primer lugar, porque para responder en la misma extensión que un constructor, un profesional liberal se convertiría en constructor él mismo, y, al menos, conservaría para sí las ganancias; en segundo término, pues una concepción semejante, importaría empujar a los profesionales liberales a hacer aquello que no desean (en lugar de ejercer el arte o ciencia para la que se prepararon). Y, finalmente, porque ello, cual boomerang, dejaría a los procesos constructivos sin directores de obra (algo que ya está ocurriendo…), ya que –como llevo dicho- se trata de actividades legalmente incompatibles en un mismo proceso constructivo. **[7]** Lo cual suprimiría, o al menos, vaciaría de contenido, al llamado "derecho de inspección" del comitente **[8]** consagrado por los arts. 1269 y 1270 del CCyCom, dejándolo indefenso frente al constructor. Finalmente, importaría, también, tener por no escrito el párrafo final del art. 1768 del CCyCom, convirtiendo en un guardián jurídico a alguien que, por expresa disposición legal, no resulta afectado por el riesgo inherente a las cosas y actividades riesgosas. **[9]**

En concreto, si un contenedor está mal señalizado y alguien colisiona contra él un fin de semana; si alguien ingresa a la obra y se daña; si las terminaciones no son las adecuadas, es porque alguien que no es el profesional liberal, contrató mal (arg. arts. 1257 inc. b) y 1724, CCyCom). Ninguna concepción lógica y razonable del Derecho puede conducir a predicar que un director de obra se encuentre obligado a contratar un "sereno" para custodiar el sitio de obra como si tuviera su guarda, o proveer vallas y empalizadas, ni, tampoco, ley alguna le otorga la capacidad jurídica de imponerlo a su comitente, ni a los constructores -terceros a su respecto-. **[10]** Pero por sobre todo, a nadie puede escapar que un constructor que no provea una adecuada calidad de mano de obra, aún forzado a realizar nuevamente un trabajo mal hecho, volverá a realizarlo mal. Y ningún comitente podrá costear indefinidamente los materiales para rehacer lo mal hecho, ni ningún constructor (en el caso en que los provea) lo afrontará indefinidamente, desembocando la situación en un inevitable abandono de obra. Todo lo cual importa ingresar en una espiral descendente sin fin, ya que cualquiera que conozca la dinámica de un proceso constructivo, sabe de la gravedad de semejante situación, especialmente para los intereses del dueño de la obra. En otras palabras, con deficiente mano de obra –y ni qué decir si esta, además, carece de representación técnica-, no cabe sino esperar una obra mediocre. Y ningún profesional liberal puede cambiar eso. Por si no ha quedado claro, acabo de sostener que, en semejante encuadre fáctico, un buen director de obra preservará mejor los intereses de su comitente aconsejando la aceptación de una obra mediocre (siempre que sea habitable y sólida, claro. Dentro de ciertos límites razonables), que haciendo lo opuesto, es decir, sugiriendo a su comitente que use las facultades que le otorgan la ley y el contrato, para inducir demoliciones sucesivas, y rescisiones ídem.

Un director de obra no es un alquimista capaz de tornar el plomo en oro. Y, por sobre todo, no es un reasegurador de la culpa de su comitente al contratar a constructores y proveedores mal capacitados, con un incumplimiento de las leyes que frecuentemente atemoriza, y casi siempre, insolventes. Ni tampoco, un garante de las decisiones de su comitente, por ejemplo, no dando intervención a los especialistas que, por imperio legal, deben intervenir en las obras. **[11]**

IV.- ¿Qué es la Dirección de Obra?

Si he conseguido llamar su atención acerca de la importancia decisiva de la deontología a la hora de juzgar la responsabilidad civil de un profesional liberal, si he conseguido alejarlo de

los dislates en la materia que, con inconstitucionalidad manifiesta, contienen los reglamentos municipales, aún me queda la empinada cuesta de acometer las definiciones plasmadas en los aranceles profesionales sancionados por los poderes locales, durante una particularísima etapa del país que, incluso tras la enormemente mayoritaria tendencia legislativa imperante desde hace más de tres décadas, aún no termina de cerrarse. **[12]**

Para comenzar, diré que el objeto de un arancel no es definir cómo ha de ejercerse una profesión. Pero ni qué decir, cuando ese arancel nació (como ocurre con todos los existentes en el país) de entes multimatriculares que, sin excepción, en la totalidad de las provincias, gobernaban simultáneamente el ejercicio de profesiones de imposible enjundia. Para examinar un ejemplo concreto, señalo que el ex Consejo Profesional de la Ingeniería de la provincia de Buenos Aires, controlaba a un tiempo el ejercicio de la Arquitectura, la Agrimensura, innumerables especialidades de la Ingeniería –agronómica, mecánica, nuclear, electrónica, química, metalúrgica, civil, etc.-, y sus correlativas tecnicaturas auxiliares, y era competente para proyectar un arancel y elevarlo a la aprobación del Poder Ejecutivo, quien en la práctica, los aprobaba sin mayor examen (arts. 3 y 7 inc. i) de la Ley 5.140). Lo cual significaba que ese arancel, simultáneamente, tarifaba –y, reitero, era utilizado como vehículo para definir el ejercicio de profesiones cuyos cultores ni siquiera podrían comunicarse los unos con los otros en un lenguaje común, para gobernar el respectivo ejercicio de cada profesión. Lo cual nos deja aparcados en la extraña conclusión ínsita en que las definiciones que allí se acuñaron –en esos aranceles-, fueron ¿consensuadas? entre ingenieros químicos, nucleares, civiles, electromecánicos y agrónomos; arquitectos y agrimensores; técnicos mecánicos, electricistas, electrónicos y ópticos, etc.

Habrá notado el lector que utilizo el vocablo “consenso” como un eufemismo: en realidad, la cuestión se saldó en virtud de la prevalencia del por entonces enorme poder corporativo de la Ingeniería Civil, y el resultado, como era de esperar, no pudo ser más desastroso: bastó que se sancionara el primero de ellos, para que las demás provincias, simplemente, los copiaran una tras otra, para peor, las más de las veces mutilándolos y/o haciéndoles agregados propios, y, en fin, acuñando verdaderos Frankesteins jurídicos.

Pero por sobre todo, entre los dislates que sin excepción contienen tales aranceles, un par refulge cual esmeralda: en primer lugar, no se distinguió –en esas definiciones arancelarias impropiamente insertadas-, el proyecto y la dirección de una obra pública, de los de una privada (estableciendo, con inconstitucionalidad manifiesta, formas jurídicas para actos jurídicos no formales –el supuesto más claro son los libros de obra, y las actas de recepción de obra-; así como la obligatoriedad de realizar verdaderas licitaciones o planos absolutamente innecesarios en la enorme mayoría de las obras, etc.). Pero para peor, tales definiciones han sido objetivadas de tal manera, que resultan aplicables tanto a edificios enormes (v.gr., estación aeroportuaria, estadio con capacidad multitudinaria, shopping center), como a una modesta vivienda. Lo cual resulta absolutamente irrazonable. **[13]**

Ello sin contar, que la mayoría de tales escalas, alude y/o se referencia, en un Derecho actualmente abrogado.

Entonces, si el Legislador, en 21 de las 24 jurisdicciones del país, ha enmendado semejante error creando entes de la colegiación por especialidad ni bien se produjo la restauración democrática, no cabe sino dar prevalencia, por sobre las que emanan de aquellos aranceles, a las concepciones sobre el ejercicio profesional acuñadas por los entes especializados, tal como ocurre en jurisdicción bonaerense con el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires (art. 41 Const. Prov., y arts. 1 y 26 incs. 2) y 7) de la Ley 10.405 del mismo miembro de la Federación Argentina). Y su par de Ingenieros, respecto a estos últimos (Ley 10.416).

Y citando a uno de esos entes de la colegiación especializados, puntualizo que se ha resuelto (respecto a la modalidad básica del rol) lo siguiente: *"Se entiende por Dirección de Obra a la función, obligatoria en toda obra de Arquitectura ejecutada por un contratista independiente único y distinto del dueño de ella, que desempeña un profesional en representación (en una suerte de "patrocinio técnico") de los intereses del dueño conforme al artículo 1269 del Código Civil y Comercial, por oposición a los del Constructor, que quedan a cargo de su Representante Técnico. La Dirección de Obra se presta inspeccionando en el sitio de obra los trabajos una vez realizados por ese Constructor bajo la conducción de su Representante Técnico, con el objeto esencial de verificar, empleando para ello la diligencia y prudencia propias de un profesional de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 774 inciso a) del citado cuerpo legal, su adecuación al proyecto aprobado por autoridad competente"* (Anexo I inc. A) de la Res. 41/15 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires -actualmente replicada en su nuevo Código de Ética conforme a la Res. 50/20 del mismo ente-,, ccdte. con la Res. 30/15 del Colegio de Arquitectos de Chubut, y –con las debidas adecuaciones, con su similar 27/12 del Colegio de Arquitectos de San Luis).

La definición transcripta destaca las notas características del rol: a) se trata de la dirección de una obra de Arquitectura (lo cual excluye a las de diversas especialidades de la Ingeniería, cuando aquellas las tienen incrustadas dentro suyo -por ejemplo, un ascensor o montacargas, o servicios intelectuales tales como los estudios de suelos-); b) el constructor debe encontrarse representado técnicamente, y ese representante técnico (a la sazón, otro arquitecto, ingeniero, o maestro mayor de obra, según las incumbencias), es el conductor de los trabajos –no el director de obra-; c) la obligación contraída es de medios; d) el núcleo de la prestación a cargo de un director de obra, es la inspección del objeto edilicio mientras este se erige, y ella es, o puede ser, posterior a la realización de los distintos trabajos (lo cual excluye el que se deba controlar continuamente la ejecución de los mismos en el sitio de obra o en fábrica, lo cual sería extraño a la naturaleza del rol, **[14]** que como regla se presta en diversos procesos constructivos simultáneamente, y también, en sitios alejados los unos de los otros), y e) el objeto de esa inspección, no es otro que la concordancia entre el objeto edilicio y las especificaciones del proyecto arquitectónico aprobado o válidamente modificado (es decir, aspectos tales como que las dimensiones espaciales sean las correctas, el cableado y las instalaciones sanitarias las previstas, los materiales provistos sean los especificados, etc.-). Pero en modo alguno, se extiende a fiscalizar la actividad de los constructores, sus condiciones de trabajo, adopción de medidas de seguridad, ni la preparación de los trabajos en el sitio de obra (v.gr., dosajes de morteros –revoques, mezclas adhesivas de cerámica u otras piezas-, y hormigones –losas, vigas, bases, columnas, etc.-, y relaciones agua cemento, ejemplificativamente. Y mucho menos, incluye hacer absolutamente nada respecto a los trabajos en fábrica (estructuras reticuladas o pretensadas, hormigón elaborado, etc.). Todo lo cual queda bajo la órbita del representante técnico, que obligatoriamente ha de tener todo constructor, pero también, todo proveedor en Argentina (arts. 2, 1252 párr. final, 1256 inc. a), y 1257 inc. b), CCyCom, armonizado con las leyes locales citadas en el presente-, con el art. 43 de la Ley 24.521 y los reglamentos sancionados en su consecuencia, y con el art. 247 1er parr. del Código Penal).

Nótese que no por nada, el art. 1269 del CCyCom deja en claro que, al inspeccionar una obra actuando como director de ella, no ha de perjudicarse el trabajo de los constructores (lo cual no parece consagratorio, precisamente, de "poder de mando" alguno). Y por otro, utiliza las voces "utilizados" y "efectuados", en lugar de "a utilizarse" y "a efectuarse" (lo cual despeja cualquier duda acerca de que la inspección es, o puede ser, a posteriori de su realización). Concordantemente con ello, y tampoco por nada, el art. 1270 CCyCom –para aludir específicamente al acto jurídico de recepción de obra-, reenvía al art. 747 del mismo cuerpo legal, que también alude a la "inspección de la cosa".

Con anterioridad a la sanción del nuevo código fondal, se había llegado a idénticas conclusiones: en lo medular, se decidió que "*…no implican incumplimiento alguno de la actora, quien como*

directora de obra asumió una obligación de medios y no de resultado -inspeccionar la obra para verificar su adecuación a los planos-." **[15]** Con singular brillantez, incluso sin contar con las regulaciones jurídicas actualmente vigentes, la Jueza de voto definió allí ejemplarmente, en un solo párrafo, la naturaleza jurídica de las obligaciones de un director de obra –de medios-; el núcleo de la prestación: -inspeccionar, no conducir-, y también el objeto de esa inspección –el objeto edilicio, no a quien lo construye-.

Ha señalado López Mesa lo siguiente: *"Cabe acotar que la jurisprudencia francesa ha hecho gala de una gran severidad hacia los arquitectos, decidiendo que ellos no pueden exonerarse de responsabilidad por daños, salvo que prueben la existencia de una causa extraña. El maestro Le Tourneau ha entendido un tanto extrema esta postura, juzgando más razonable su consideración como obligación de medios, al menos respecto de algunas obligaciones del arquitecto, como la vigilancia de las obras en su cargo de director".* **[16]**

El mismo Spota había penetrado en la cuestión, al sostener la responsabilidad subjetiva del director de Obra (pag 116), y la necesidad de diferenciar la actividad de un profesional liberal que solo ofrece su fuerza de trabajo, su actividad intelectual (pag. 30) afirmando que había que distinguir netamente a un director de obra, de un constructor. Y, muy especialmente, destacando la siguiente controversia por entonces existente en la doctrina francesa y sobre qué estribaba ella, en la pág. 266 de la última edición de su célebre Tratado de Locación de Obra, en los siguientes términos: *"Esta última circunstancia es la que ha hecho decir que el CC francés sólo contempló al arquitecto-empresario y no al arquitecto-director de obra, o sea, al que ejerce su función técnica propiamente dicha. Pero también hemos visto que en la moderna legislación francesa sobre la reglamentación de la profesión de Arquitecto, según la Ley del 31 de diciembre de 1940 y el dec. del 24 de sep. de 1941, se declara la incompatibilidad de la profesión de arquitecto con la de empresario, incompatibilidad existente entre nosotros, aunque deban separarse cuidadosamente la función del "constructor" o "empresario" de la del Director de obra"*. En realidad, este último aserto del célebre autor ("...incompatibilidad inexistente entre nosotros"), no era cierto al momento en que él lo plasmó en la 3ta y última edición de su Tratado (De Palma, 1982), **[17]** y mucho menos lo es tras la evolución legislativa posterior a él. Lo que ocurre es que, frecuentemente, se soslaya nuestra estructura constitucional, y que, por ende, no es en una ley nacional donde había que buscar dicha incompatibilidad, sino en la legislación local, donde se la encuentra por doquiera, y desde muy, muy antiguo.

Por lo demás, destaco que la concepción que, finalmente, se plasmó en el CCyCom, no viene de la nada, sino del vientre mismo de la tradición jurídica argentina. Ello así, toda vez que nuestros legisladores locales han sido prolíficos en definir (aunque impropia y embrionariamente, según ya se ha expuesto), qué se entendería por dirigir una obra en sus jurisdicciones: así, se ha legislado que *"Se entiende por dirección, la inspección de la obra, sin estar en ello comprendido ningún otro trabajo..."* (art. 49 inc. G) del Dcto. 4156/52 de la provincia de Santa Fe, ratificado por Dcto. Ley 6763/67 y por el art. 102 de la Ley 10.653, vigente). Disposición concordante con la del art. 37 inciso G) del Dcto. 4761/51 de la pcia. de Mendoza, rat. por el art. 82 de la Ley 5.350 de la misma, y vigente. O que *"Dirección de obra: es la tarea de inspección de la misma,…"* (art. 57 inciso s) del Dcto. Ley 1.004/77 de la provincia de Neuquén, vigente).

En otras palabras, el director de obra (como regla, salvo que se celebre complementariamente un contrato de mandato) cumple informando a su comitente acerca de si la obra material se realiza o no de acuerdo a las previsiones del proyecto arquitectónico, en cuanto sea de su incumbencia (art. 1256 inc. b) CCyCom; art. 43 parr. final, Ley 24.521, y anexo V de la Res. MECyT de la Nación 498/06). Debiéndose recordar, en cuanto al control de los materiales viciosos durante el

proceso constructivo, que en nuestro Derecho ello es tarea del representante técnico del constructor o proveedor, no de aquel (art. 1256 incs. a) y d), CCyCom, en su juego armónico con la legislación local que rige la materia, según se detalla en el acápite posterior del presente trabajo.

De lo antedicho surge una cuestión que, de tan elemental, parece que hasta pudiera obviarse, más la experiencia que he colectado me dice que ello no es así: ya no podrá confundirse un contrato de servicios intelectuales (como el de un director de obra), con un contrato de obra material como el celebrado con un constructor, en virtud de la disposición contenida en el art. 1252 2do parr. del CCyCom. Ello así, ya que a) el profesional a cargo del rol de director de obra, no entrega absolutamente nada –solo asiste al comitente durante el proceso constructivo, especialmente en el acto jurídico de recepción de la obra entregada por otro-; b) su actividad no es reproducible –se agota con su primer uso-, y c) las normas éticas de su profesión, le impiden garantizar un resultado, de donde resultaría absurdo interpretar que para cumplir con sus obligaciones legales, debe violar la ley que reglamenta su profesión, siendo que, además, no juega aquí prelación normativa alguna, toda vez que las provincias nunca delegaron en la nación lo inherente a la policía de las profesiones **[18]**

En tal sentido, puede señalarse que surge del mensaje de la Comisión Redactora al PEN, lo siguiente, en lo pertinente: *"Contrato de obra. En el contrato de obra se contrata la utilidad de la persona y no a la persona en cuanto es útil. Este "producto" de la actividad tiene una característica en nuestro derecho: debe ser reproducible. Lo que interesa para calificar a la obra es la posibilidad de reproducirla con independencia de su autor. El servicio, por el contrario, es intangible, desaparece al primer consumo, y es necesario que concurra el autor para hacerlo nuevamente"*. En su virtud, no albergo duda alguna acerca de que la actividad de un director de obra no puede reproducirse, pero el transcripto me permite agregar otro distingo: la suya, constituye una obligación inherente a la persona, toda vez que dirigir una obra de Arquitectura es una actividad reservada a personas humanas que posean un título habilitante y se encuentren debidamente matriculados para hacerlo (cfme. art. 43 Ley 24.521; anexo V de la Res. MEC y T de la Nación 498/06, y ccdtes. de cualquier ley local reglamentaria de la profesión -por caso, arts. 2 y 4 de la bonaerense 10.405, y art. 18 de la santafesina 10.653), por lo cual nunca podría siquiera considerarse hacerlo con prescindencia de la voluntad de quien la ejerce. Ello sin contar, que el solo hablar de "autoría", evidencia que en el transcripto se alude al proyecto, es decir, a un tipo de obra distinta: la intelectual. Mientras que para ejecutarla, no ocurre lo mismo: no existe reserva de actividad, el constructor puede ser hasta una persona jurídica, y por ende, tal sujeto es fungible. Solo así cobra sentido lo dispuesto por el art. 1260 CCyCom.

Concordantemente con lo antedicho, el inc. c) del art. 1274 CCyCom, es el único de los tres allí contenidos, que comienza rezando *"Según la causa…"* (lo cual conduce necesariamente a un supuesto de responsabilidad subjetiva, por imperio de la disposición contenida en el art. 1724 del mismo cuerpo legal). Y, por si alguna duda subsistiese, el art. 727 del CCyCom la obtura, al disponer que *"La existencia de la obligación no se presume. La interpretación respecto de la existencia y extensión de la obligación es restrictiva"*.

En un trabajo reciente, ha dicho López Mesa lo siguiente: *"En el supuesto de que no fuera clara la determinación de la obligación como de medios o de resultado, para definir su tipo se tienen en cuenta diversos elementos; tales los siguientes: 1) la situación de las partes;2) la supremacía técnica, de poder o financiera de una de ellas, que impone condiciones a la otra; 3) el carácter aleatorio del resultado y el grado de aleatoriedad del mismo; 4) la incidencia de riesgos no dominables por parte del obligado en la producción del resultado;5) el rol activo o pasivo del acreedor en la obtención del resultado;*
De la reunión de varios de estos elementos surgirá el carácter de la obligación concreta y su ubicación en la distinción estudiada aquí.
También deberá tenerse en cuenta la tipología de la obligación y la persona del prestador. Por caso,

las obligaciones de dar son básicamente de resultado; en cambio, las de hacer son generalmente de medios. Esto da una pauta inicial, que deberá analizarse a la luz de los elementos referidos supra". **[19]**

Apoyándome en el transcripto del insigne autor, puntualizo que no creo que pueda albergarse duda acerca de que quien determina el curso de un proceso constructivo es quien paga por él y se beneficia con su realización, esto es, el dueño de la obra; así como respecto a que el carácter del resultado es aleatorio respecto al director de obra (por la sencilla razón ínsita en que quienes construyen no dependen de él, que no los emplea ni contrata bilateralmente, y ni siquiera le está dado elegir la calidad de la mano de obra -todo lo cual vuelve parte del imaginario popular que él pueda imponerle cuestión alguna a su comitente, y menos que menos, al o los constructores-). Y, finalmente, nunca será suficiente reiterar que él no solo no domina los riesgos, sino que este factor ni siquiera debe afectarlo (art. 1768 CCyCom), y, consecuentemente, que su rol frente a la obtención del resultado, es meramente pasivo: en principio, solo le está dado inspeccionar, e informar a su comitente (arts. 1256 inc. b), 1269 y 1270, CCyCom). Destaco, finalmente, que a mi modo de ver, la locución *"…la dirección y el control de la cosa…"* contenida en el artículo 1758 del CCyCom, no alude a la dirección de obra, sino al poder de dirección del empleador -es decir, del constructor- cuyas órdenes, sabido es, sus dependientes ejecutan con cosas (artículos 4 a 6, 65 a 67, 86 y cddtes. de la Ley 20.744). Toda otra interpretación sería incoherente e irrazonable (arts. 2 y 3, CCyCom), y esterilizaría lo dispuesto por el art. 1768 CCyCom.

¿Cuál sería la excepción –parcial- a ello? Nuevamente, el Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As. la ha establecido con singular precisión en su Res. 41/15 Anexo I inc. A), en los siguientes términos:

"7) En el desempeño de cualquiera de las modalidades del rol de Director de Obra a los que alude el artículo A de este Anexo, se entiende que el arquitecto cumple con su función dando noticia oportuna al dueño acerca de la observancia o su falta, por el contratista, de las especificaciones del Proyecto Arquitectónico aprobado por autoridad competente. En ningún caso se tendrá al profesional como mandatario del dueño de la obra a los efectos de adquirir materiales, fiscalizar su calidad ordenando estudios y ensayos sobre los mismos, contratar obreros, contratistas ni subcontratistas, obligar a éstos a cumplir las órdenes del dueño de la obra ni las instrucciones o aclaraciones del Director de Obra, pagar, fiscalizar su adecuación a los regímenes laborales, impositivos o previsionales, penalizar a agentes del proceso constructivo, adquirir materiales, tramitar aprobaciones de permisos y créditos ante entes oficiales o privados, contratar especialistas, ni, en general, realizar ningún acto que normalmente corresponda al dueño de la obra en su carácter de parte de un contrato bilateral con el Constructor, y de peticionario del permiso de construcción ante la administración. Interpretándose, como regla, que el dueño se ha reservado la realización de tales actos jurídicos".

"8) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado precedente, de tener lugar un acto de apoderamiento con uno o varios de los objetos antes citados enunciativamente, en cualquiera de las modalidades de Dirección de Obra de que se trate y sin perjuicio de la libertad de formas imperante en la materia, en opinión del Colegio se requerirá, con miras a posibilitar el correcto ejercicio profesional del arquitecto, que el mismo conste por escrito, para que él pueda desempeñar correctamente el mandato (arts. 373 inciso a) y 374 del CCyCom.) que nunca se presume gratuito".

En otras palabras, para verificar si se reúnen los elementos citados con agudeza por López Mesa, habrá que verificar si, junto al contrato de dirección de obra, se ha celebrado uno complementario de mandato.

Es que ninguna ley argentina, trátese del Código Velezano (arts. 910, 1195 y 1199), como del actual (arts. 1021, 1022, 1264 parr. final, y 1269, CCyCom), otorgó jamás al director de una obra regida por el derecho privado, la capacidad jurídica para impartirle órdenes con consecuencias

jurídicas en caso de incumplimiento, a un constructor a quien él no contrató. **[20]** O sea, solo la autonomía de la voluntad puede crear algo parecido a aquel "poder de dirección" al que aluden algunos autores y decisorios (lo cual, en virtud del carácter exorbitante del Derecho Administrativo, ni siquiera se acercaría al "poder de mando" que posee el inspector de una obra pública sobre el constructor de ella). Dicho de otro modo, lo antedicho solo tiene posibilidad de suceder, si junto al contrato de dirección de obra, el comitente celebra uno complementario con el profesional a cargo del rol (a saber, el de mandato, con aquel objeto). Y si, además, el constructor se obliga frente al comitente a cumplir las instrucciones del mandatario de este, bajo apercibimiento de sanciones pecuniarias y/o rescisión si no lo hiciera, en su vínculo bilateral.

Concordantemente con ello, ha dicho al respecto Spota: *"El director de obra desempeña funciones de mandatario, cuando el dueño de la obra y empresario de esta, le confiere el poder -con o sin representación- de adquirir materiales, contratar la mano de obra , celebrar "contratos separados de obra ", etc. Dirige, pues, la obra, pero al lado de esta locación de obra (que corrientemente comprende la elaboración del proyecto) coexiste un mandato para celebrar actos jurídicos como los indicados a modo de ejemplo. Estamos, pues, ante quien actúa como administrador y como técnico. Como técnico es locador de obra intelectual (proyectista-director de obra). Como mandatario procede a la gestión de bienes que son objeto de la administración."* (Tratado de locación de obra, tomo1, 3ra edición, págs. 505 y 158 y L.L. T. 140, pag. 1235)

En el mismo sentido, se ha decidido que *"El ingeniero o el arquitecto son locadores de obra o de servicios, según se trate de un contrato de locación de obra o de servicios, pero no mandatarios, sin perjuicio de que pueda existir también mandato, no como contrato mixto sino como dos figuras jurídicas combinadas; el acto del apoderamiento puede ser el medio necesario para que el locador de obra o de servicios pueda desempeñarse, como sucede con el abogado al otorgársele poder"* (SUMARIO JUBA B2201052).

Pero incluso así, sabido es que el mandatario no puede ir más allá de donde podría el mandante si obrara personalmente. Lo cual deja sin sustento al imaginario "poder de dirección" (que un sector de la doctrina y los decisorios judiciales, habían colocado en cabeza de los directores de obra, sin advertir que tres, y solo tres sujetos en nuestro Derecho, pueden impartir, por imperio legal, una orden con consecuencias jurídicas ante el eventual incumplimiento: un empleador a su empleado, un superior jerárquico a su subordinado, y el inspector de una obra pública –actuando la voluntad del Estado- al constructor de ella. Y ninguno de esos supuestos, pertenece al Derecho Civil y Comercial.

V.- Posición de garante

La categórica exclusión de proyectistas, directores de obra, y representantes técnicos de su ámbito de aplicación personal, por el art. 2 de la LDC 24.240, importa, a un tiempo, sustraerlos también de la posición de garantes legislada en sus arts. 5 y 6, y de las obligaciones solidarias y de resultado plasmadas en su art. 40. Siendo así (y si bien en otros trabajos he criticado también tal extensión de responsabilidad concurrente), podría entenderse que un profesional liberal responda ante el comitente y el adquirente por ruina, porque la ley así lo establece –bien que con cortapisas: enfatizo que ello es así según la causa de la ruina-, y porque al fin y al cabo, al menos como el suscripto lo concibe, tal encuadre fáctico –de suyo, gravísimo- podría hacerlo ver razonable (art. 1273 CCyCom) **[21]**. Pero, ¿Cómo sostener su posición de garantes en materia de vicios aparentes, ocultos y redhibitorios, cuando jamás se dispone que un profesional liberal deba asumirla frente a los adquirentes, sino solo responder –que no es igual a garantizar- únicamente frente a su comitente? (art. 1272 CCyCom). ¿Cómo hacerlo, frente a lo dispuesto, sin perjuicio de la LDC, por los arts. 2 y 727 del CCyCom? Pudiéndose agregar,

concordantemente, que la obligación de saneamiento rige, esencialmente, en cabeza del vendedor, no de los profesionales liberales (arts. 1033 y 1034, CCyCom). Así como que los vicios a los que alude el art. 1272 CCyCom, y también los vicios redhibitorios, no son de orden público, toda vez que pueden ser purgados por la recepción sin protesta, o por el vencimiento del plazo de caducidad de sesenta (60) días sin denunciarlos cumpliendo la carga de establecer sus causas (art. 1054 CCyCom), y también, por la recepción de la cosa adquirida, sin realizarle un examen adecuado **[22]**, entre otros supuestos (arts. 1040 a 1043, 1051 inc. a) y 1053, CCyCom). E incluso, ser dispensados contractualmente (art. 1040 inc. c), CCyCom).

Además, la recepción de una obra por su comitente, y la recepción de un objeto edilicio concluido por su adquirente, son dos actos jurídicos distintos. Por lo cual el plazo del art. 1054 CCyCom, se computa desde distintos momentos, según se trate de uno u otro. Eso sin contar que sería, más que irrazonable, írrito, que algún enajenante (debe recordarse que pueden ser sucesivos, art. 1042 CCyCom) amplíe la garantía (arts. 1052 y 1055, CCyCom), y un tercero ajeno al contrato de compraventa, que ningún beneficio obtuvo de él, deba hacerse cargo de tal circunstancia (arts. 727, 1021, 1022 y 1024, CCyCom). Todo lo cual se repotencia si se trata de una relación de consumo, en la cual un edificio destinado a vivienda se considera nuevo sin importar cuándo se concluyó, si es que nunca fue habitado (cfme. art. 1 inc. c) del Dcto. PEN 1798/94, rat. por Ley 26.994, art. 3 inc. d).

Por las razones expuestas, cuando varias de las disposiciones precitadas, aluden a conceptos jurídicos tales como “actuar profesionalmente en la actividad a la que corresponde la transmisión”, se refieren a actividades tales como las del constructor - vendedor (art. 1125, CCyCom), a la del desarrollador inmobiliario, a la del promotor inmobiliario en el sentido en que lo define el art. 1831-1 del Código Civil Francés (por lo demás, contrato innominado entre nosotros, pero, llamativamente, encuadre receptado por el art. 1274 inc. b) del CCyCom, importándolo desde el art. 1792-3 del Code) **[23]** ,y, en general, a cualquiera que construya y/o desarrolle inmobiliariamente, con la finalidad de vender (ese es el sentido de la “profesionalidad” y la “habitualidad” a la que aluden también el art. 2 de la LDC 24.240, y los arts. 1274 inc. a) y 1040 parr. final del CCyCom.).

Seré más categórico: “profesionalidad” no es igual a “profesional liberal ejerciendo la Arquitectura o la Ingeniería”, sino una noción distinta.

Por supuesto, si un profesional liberal actúa, simultáneamente, como enajenante, la cuestión será distinta, pues estaríamos ante quien, por un lado, ejerce profesión, y por otro, comercia con el fruto de ese ejercicio. Pero en tal supuesto, lo primero sería irrelevante, frente a su rol de enajenante.

VI- ¿Qué es la Representación Técnica? (La gran olvidada…)

Para comenzar, diré que existen profundas razones históricas por las cuales (siguiendo la tradición de los antiguos aparejadores hispánicos) se llegó, en nuestro país, a crear un título secundario intermedio especialmente para desempeñar ese rol –el de representante técnico- en los procesos constructivos de pequeñas obras, a fin de cumplir con lo dispuesto por el art. 6 de la Ley bonaerense 4.048 de 1929: se lo llamó maestro mayor de la obra (Leyes de la pcia. de Bs. As. 5.328 y 5.816, por hablar de la misma provincia). Esa es, también, la razón de la disposición contenida en el art. 6 de la actualmente vigente Ley 10.411

Debe tenerse presente, además, que la Representación Técnica dista de ser una exquisitez bonaerense, pues ella informa a la historia y tradiciones de nuestro país, y se la encuentra plasmada en toda su legislación local (Ley de Río Negro 2.176, art. 7; Ley de Santa Fe 10.653, art. 24 y Dcto. 1732/08, art. 1; Ley de Misiones I N° 72, art. 4 inc. a); Ley de Salta 4.505, arts, 39 y 40, entre tantas).

Incluso, los municipios más importantes del país han receptado la obligación de cobertura del rol en sus reglamentos de policía edilicia (v.gr., Cod. de Edificación de Rosario, parágrafo 2.2.5, texto s/ Ord. 8214/2007; Cod. De Edificación de Salta, art. 20; Cod. de Edificación de La Plata, art. 74).

Eso sin contar (si bien se trata de regímenes extraordinariamente disimiles, que no hay ley argentina sancionada para la producción de obras públicas, que no obligue al constructor de ellas a contar con un representante técnico, comenzando por la bonaerense 6.021. Y tampoco por nada, quien representa los intereses del comitente (el Estado) en su proceso constructivo, se denomina, por todas esas leyes, inspector (lo cual me conduce a lo expuesto supra, respecto a la concepción del rol de director de obra en las obras regidas por el Derecho privado).

Esa necesidad de diferenciar la inspección periódica de un objeto edilicio mientras este se genera, de la conducción diaria de los trabajos en el sitio de obra, es también la razón por la cual la que posiblemente sea la legislación más moderna del mundo en materia de contratos de obra y de servicios (a la sazón la Ley de Ordenación de la Edificación Española –L.O.E.- 38/99 (https://www.boe.es/buscar/pdf/1999/BOE-A-1999-21567-consolidado.pdf), ha divorciado el rol de director de obra (a cargo de un arquitecto con todas las letras, como los argentinos), del rol de director de la ejecución de la obra (a cargo de un arquitecto técnico, que es como hoy, en ese país, se denomina a los antiguos aparejadores o maestros mayores de obra, s/Ley 12-86 del mismo Estado). Y es este último –y no aquel-, y para que se entienda, quien "vive" en la obra, a quien corresponde controlar los materiales que se colocan en ella, los dosajes de morteros y hormigones y su relación agua – cemento, etc. (LOE 38/99, art. 13). O sea, el equivalente a nuestro representante técnico, no a nuestro director de obra.

Por lo demás, si se piensa en que nuestra legislación sancionada durante la vigencia del código velezano no receptaba esos mismos principios plasmados en el nuevo CCyCom, se incurre en un palmario error, el cual reposa en olvidar que nuestro orden jurídico es algo más que un código de fondo. Algo que con singular acierto parece querer recordarnos el legislador, mediante la disposición contenida en el medular art. 2 CCyCom.

A guisa de ejemplo, y si bien no se trata de un cuerpo deontológico sino de un arancel que hoy únicamente rige en la CABA, el art. 93 del Dcto. Ley 7887/55 rat. por Ley de la Nación 14.467, delineó por primera vez la prestación a cargo de un Representante Técnico en los siguientes términos: *"La función del representante técnico consiste en asumir la responsabilidad que implica una construcción, una instalación o la provisión de equipos y/o materiales para construcciones o industrias. En consecuencia el representante técnico deberá preparar los planes de trabajo, supervisar asiduamente la marcha de los mismos, responsabilizarse por los planos, cálculos, planillas, etc.; preparar toda la documentación técnica necesaria, como especificaciones, confección de subcontratos, etc.; coordinar a los distintos subcontratistas y proveedores, etc."*. Lo cual ha sido, además, recepcionado judicialmente (C. Fed. Rosario, junio 14-1982, Di Filippo Duilio c. Geopé Cía. Gral. de Obras Públicas S.A., El Derecho, t.110, p. 747).

La disposición legal recién transcripta se encuentra tan arraigada en nuestro país, que ha sido recibida en la mayoría de las provincias: a guisa de ejemplo, pueden citarse el art. 116 del Dcto. Ley de Cba. 1.332-C-56 rat. por Ley 4538; el art. 111 del Dcto. de Corrientes 1734/70, el art. 95 de la Ley de Jujuy 2.442, el art. 110 del Dcto. Ley de Neuquén 1.004/77, el art. 93 de la Ley de Santa Cruz 1.738, el art. 92 del Dcto. de Misiones 1.842/76, y el art. 43 del Dcto. de San Luis 1519-H-59, entre otras.

No obstante (y por las razones que esgrimí en el acápite III del presente –referencia a la etapa de los entes de la colegiación multimatriculares-, tal definición es palmariamente incorrecta. En primer lugar, fulgura el desacierto ínsito en el *"…consiste en asumir la responsabilidad que implica una construcción, una instalación o la provisión de equipos y/o materiales para construcciones o*

industrias", ya que no puede confundirse la responsabilidad del constructor, proveedor o fabricante representado por el profesional liberal (o sea, el empresario), con la de un prestador de servicios intelectuales (su representante en el sitio de obra o en fábrica, según sea, al solo efecto de controlar, de la integralidad de la actividad del empresario, exclusivamente las facetas técnicas y/o científicas inherentes a su profesión). Dicho de otro modo, la definición transcripta en el arancel nacional, interpretada literalmente, plasma algo tan ridículo, como lo sería, v.gr., responsabilizar al director técnico de un establecimiento farmacéutico, no por dispensar incorrectamente un medicamento, ni por preparar mal uno, sino por las deudas del dueño del establecimiento con la droguería que lo provee y/o porque la cajera se fracturó una pierna en el establecimiento y/o porque quien hace las entregas de medicamentos a domicilio, se accidentó con un ciclomotor mientras cumplía con su trabajo. Por el contrario, la responsabilidad de un representante técnico estriba exclusivamente, y se agota en esos confines, en aquellas cuestiones estrictamente relacionadas con el arte o ciencia de la profesión de que se trate, y aun así, con las debidas cortapisas (es que si el empresario constructor representado, por ejemplo, emplea obreros de baja calificación, va de suyo que ningún representante técnico lo solucionará con sus propias manos, siendo la naturaleza de su servicio, intelectual). Otro tanto podría decirse acerca de si aquel no emplea una cantidad suficiente de obreros para cumplir con los plazos estipulados, no los inscribe en una ART, ni contrata a un especialista en salud y seguridad en la construcción (en este último supuesto, existe, además, incompatibilidad absoluta para que de ello se ocupe el mismo representante técnico, ver arts. 4 a 9, y 16 –esp. párr. final- del anexo único del Dcto. PEN 911/96, y considerandos 4to a 6to de la Res. SRT 1830/05).

En otras palabras, la actividad no se confunde con la representación de esa actividad, así como no puede confundirse, v.gr., a la parte de un proceso judicial, con su representación letrada.

Tampoco ha de olvidarse (algo con lo cual frecuentemente se colisiona, al examinar los reglamentos municipales) que la noción de "empresa", es un continente que, en nuestro derecho privado, en modo alguno requiere de haber adoptado la forma de una sociedad comercial, ni nada parecido, para que ella exista (arts. 5 y 6 de la Ley 20.744, analógicamente): lo único que se requiere para ser un constructor, ejecutor, instalador, o como quiera llamársele, es obligarse a ejecutar obra material por un precio, y tener un representante técnico (arts. 2, 1251, 1252 parr. final, y 1256 inc. a), CCyCom, y legislación local citada a lo largo del presente). La concepción contraria, fuertemente instalada por las cajas de previsión para profesionales en los años 50´ (pues, pasada la época de los palacetes y las magnas obras, no la tenían fácil para fiscalizar que "el albañil" y "el electricista" contrataran a un representante técnico y pagaran por sus aportes, en obras de menor envergadura), constituye un criterio abandonado hace décadas, al menos en el plano legal formal (nunca será suficiente reiterar que es simplemente indescriptible el nivel de aberración jurídica que se halla dondequiera, en los reglamentos municipales). Ello así, en virtud de que implica una concepción tan absurda como lo sería, v.gr., predicar que para explotar un taller de corte y confección se deba ser ingeniero textil uno mismo; ingeniero agrónomo para explotar un campo o desempeñarse como contratista rural; ingeniero mecánico para fabricar o reparar automóviles; farmacéutico para explotar una farmacia, y así hasta el infinito. Como acreditación de semejante desacierto implantado a partir de mediados de 1950 con fines estrictamente recaudatorios, baste señalar que en cualquier ciudad argentina pueden hallarse aún hoy, los forjados de hierro o esculpidos en la piedra, colocados por excelentes constructores que nunca pisaron una Facultad de Arquitectura, pero que hinchaban orgullosamente su pecho ante la obra por ellos realizada.

Más volviendo a las reglamentaciones de naturaleza deontológica, la más importante existente en Argentina en materia de representación técnica, que haya nacido de un ente especializado en Arquitectura (por oposición a los entes multimatriculares que otrora gobernaron su ejercicio), proviene justamente del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Ente de derecho público que, entendiendo que la transcripta es una definición impropia de un arancel que ni siquiera rige

en su jurisdicción; además, concebida con una matriz ingenieril, y por sobre todo, que no resulta adecuada a las disposiciones del nuevo CCyCom, ha establecido la conducta debida, definiendo al rol de la siguiente manera, en su Res. 41/15, anexo I inc. A): *"Se entiende por Representación Técnica a la función, obligatoria en toda obra de Arquitectura, que consiste en representar los intereses del contratista por oposición a los del dueño de la obra, supliendo la carencia de conocimientos científicos del contratista y conduciendo la ejecución de los trabajos a cargo de éste durante el proceso constructivo, conforme a las precisiones que emanan del proyecto aprobado y las eventuales aclaraciones requeridas al Proyectista y/o al Director de Obra, e instruyendo para su realización, en el sitio de obra, al personal de la empresa"*.

Por supuesto, el comitente de un representante técnico no es el dueño de la obra, sino un constructor total o parcial (lo cual parece haber pasado desapercibido para el legislador del art. 1274 inc. c) CCyCom,). Así como también se omitió mencionar en ese dispositivo a los fabricantes y proveedores de materiales, y a los laboratorios que los controlan y certifican, entre otros agentes del proceso constructivo, por lo cual el art. 1274 CCyCom requiere, para su correcta interpretación (art. 2 CCyCom), apremiante integración con lo dispuesto, fundamentalmente, por la LDC 24.240. **[24]**

Antes he mencionado las disposiciones contenidas en los respectivos arts.6tos de las Leyes de la provincia de Buenos Aires 10.405, 10.411 y 10.416, que replican actualmente lo dispuesto desde 1929 por la Ley 4.048 de la misma, con carácter de orden público. Ahora bien, la más lograda disposición en la materia es la contenida en el art. 24 de la Ley santafesina 10.653, reglamentaria de la Arquitectura en dicha jurisdicción, donde se establece lo siguiente: *"[Toda persona] [de existencia visible, o jurídica de carácter privado que se dedique a la ejecución de trabajos], sean éstos de naturaleza pública o privada, atinentes a lo determinado en ésta Ley, [deberá contar con un Representante Técnico] que podrá ser Arquitecto,…Todo ello sin perjuicio de los derechos que para éste puedan tener los demás profesionales de la construcción. La elección será libre para el comitente, quien podrá seleccionarlo entre los distintos profesionales de la construcción].*

La disposición transcripta claramente ratifica que a) que cualquier persona puede construir, siempre que cuente con un representante técnico; b) que esto último es obligatorio; c) el derecho a optar al que se alude, obedece a que los ingenieros civiles y maestros mayores de obra –colegiados por separado en esa provincia- también pueden desempeñar el rol, como lo disponen la Res. 79/06 del Colegio de Ingenieros Civiles de Santa Fe, y el Dcto. provincial 1732/08. Y, al mismo tiempo, evidencia el palmario desacierto ínsito en la disposición arancelaria contenida en el art. 93 del Dcto. Ley 7887/55 y sus copias.

Para comprender la relevancia de la cuestión sub examen (es decir, en qué incide, concretamente, que un constructor tenga o no un representante técnico, y el que el dueño de la obra lo consienta), debe penetrarse en la interacción entre quienes encarnan la relación de representación, de las partes de la relación jurídica sustancial de toda obra (a saber, comitente-constructor). Con más precisión, qué es de esperar que suceda entre los profesionales a cargo de ambos roles (el de director de obra, y el de representante técnico), y por sobre todo, exactamente qué requieren comunicarse entre ellos. **[25]** Exploradas las mismas, categóricamente puede afirmarse que la falta de representantes técnicos, implica dejar al proceso constructivo sin conducción. Y, consecuentemente, apareja que el director de obra no tendrá a quien comprenda sus instrucciones si estas le fueran requeridas, ni el proyectista, lo propio respecto a las especificaciones del proyecto. Todo lo cual, sabido es, se plasma en un lenguaje científico. En ambos supuestos, por no existir en el proceso quien, utilizando los conocimientos requeridos el efecto, las decodifique, y las traspase (en el sitio de obra o en fábrica, según sea), a los obreros dependientes del constructor, o a este mismo si es una única persona. Ni habrá quien organice el trabajo de los obreros

dependientes del constructor (en eso consiste, básicamente, conducir, núcleo de la prestación del representante técnico), ni quien fiscalice la calidad de los materiales puestos en obra, ni las dosificaciones de morteros y hormigones, entre tantas otras cuestiones. Poniendo una causa que casi con seguridad obstará al cumplimiento de las obligaciones del director de obra, al que no le quedará más que suplir con su propia actividad (literalmente, "a los ponchazos"), un rol para el que no fue contratado. Lo cual jamás resulta bien, y las más de las veces, a la corta o a la larga, dañará leve, grave, o gravísimamente, el objeto edilicio.

Por lo demás, ha de tenerse en cuenta que los representantes técnicos no se exigen solo a las empresas constructoras o instaladoras que actúan en el sitio de obra, sino también a las que fabrican, o de cualquier modo proveen, materiales de construcción, que, como es lógico, únicamente pueden ser controlados en fábrica -v.gr., provisión de hormigón elaborado, construcción de estructuras pretensadas de hormigón, estructuras reticuladas de hierro, o piscinas de PVC, solo por hablar de algunas de las más comunes (cfme. Dcto. de la pcia. de Bs. As. 6964/65, art. 2 del Tit. V; y Dcto. Ley de la Nación 7887/55, art. 96, entre otras, armonizados con las disposiciones de las respectivas leyes reglamentarias de las profesiones citadas a lo largo del presente-) **[26]**

No por nada, se ha considerado el contratar constructores, ejecutores, instaladores, demoledores, etc., sin la debida representación conforme a lo antedicho, como uno de los más trascendentes incumplimientos de los deberes de colaboración por parte del comitente respecto al director de obra, en los términos del art. 1257 inc. b) del CCyCom. **[27]**

VII.- Deberes de colaboración del comitente

Con suma tibieza, el citado art. 1257 inc. b) del CCyCom, consagra entre nosotros los deberes de colaboración del comitente de una obra material o intelectual o de un servicio del mismo tipo, que corresponderá a la doctrina y a la jurisprudencia, establecer en qué consisten.

La disposición precitada bien podría pasar desapercibida dentro de un Código que, como acertadamente se ha dicho, protege los derechos del comitente en exceso **[28]**. Lo cual se pone de resalto ni bien se lo comparan sus disposiciones con lo que sucede en el Derecho comparado, donde todo promotor, haga o no de ello actividad habitual, y construya para sí o para vender, se encuentra obligado, por ejemplo, a contratar seguros para garantizar al adquirente por hasta diez (10) años después de entregada la obra, y también por el hecho de las cosas y actividades riesgosas durante el proceso constructivo. Algo que, entre nosotros, solo se dispone tibiamente para el fiduciario, sin establecer claramente que el contrato de seguro que obligatoriamente ha de contratarse, deba cubrir no solo aquello que acaezca durante el proceso constructivo, sino también los reclamos de los adquirentes por vicios aparentes y ocultos, y en su caso, la responsabilidad decenal por ruina, con posterioridad a su compraventa, cesión-compraventa, u otro acto jurídico similar (art. 1685 CCyCom).

En contraste con ello, puede señalarse que la severa Ley de España "de Ordenación de la Edificación" n° 38 de 1999, estatuye en su art. 9 numeral 1 que *"Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título"*. Lo cual, como fácilmente se advierte, obliga a cualquier comitente, haga de ello profesión habitual o no, entre otras cosas, a contratar seguros en favor de los adquirentes, cubriendo la responsabilidad decenal por ruina stricto sensu -en el sentido en que la concebía, entre nosotros, Spota-, y trienal por vicios que afecten a la habitabilidad -obra impropia para su destino- (art. 17, ley cit.). En similar sentido, responsabiliza a todo comitente el art. 1792-1 del Code francés, texto s/ Ley 78-12. Y ello, sin contar el contrato de

promoción inmobiliaria legislado en el art. 1831-1 de dicho cuerpo legal, que motiva la disposición contenida en el art. 1792-1 numeral 3 del Code.

Como nota de color, esta última ha sido importada al art. 1274 inc. b) del CCyCom, donde carece de sentido sin aquella referencia (ya que, obviamente, en nuestro Derecho, no puede responsabilizarse a un mandatario que actúe dentro de los límites del contrato, y, a la vez, desobligar al mandante, sobre cuya esfera jurídica, en todo caso, han de repercutir los efectos de los actos jurídicos celebrados por aquel en su nombre-. Y, por otro lado, no existe tal cosa como alguien que cumpla una misión "semejante" a la de un contratista: se ha celebrado un contrato de obra material o intelectual, o de servicios, o no (art. 1251, CCyCom).

Pero retomando, la Ley de Francia 78-12 del 4 de enero de 1978 relativa a la responsabilidad civil y los seguros en el ámbito de la construcción ("Ley Spinetta"), armonizada con las disposiciones del código de seguros francés (esp. artículo L. 243-3 del mismo), establece multas de hasta 75.000 euros y/o pena de prisión, para quien omita su contratación. Eximiendo de esas penas solo a aquellas personas que construyan una vivienda para sí mismas o para su cónyuge, sus ascendientes o descendientes o los de su cónyuge (pero aún para los sujetos exentos, la falta de contratación de tales seguros, puede generar enormes problemas ante su venta, en materia de responsabilidad decenal).

Reflexiono acerca de qué ocurriría, entre nosotros, si alguien construyera por primera y única vez, cuatro o cinco viviendas sobre PB, afectándolas al derecho real de propiedad horizontal, y vendiéndolas. ¿Acaso quedaría liberado de responder por ruina, conservaría para sí las ganancias, y a la hora de asumir las garantías, contaría con verdaderos "patos de la boda" para que asuman toda la responsabilidad? (arg. art. 1274 incs. a) a c), CCyCom). O, examinando la misma cuestión desde otro atalaya, ¿quién quedará para responder ante los adquirentes de viviendas, cuando una SRL insolvente actúe como fiduciario?

No alcanzo a imaginar un sistema más injusto, donde unos sin arriesgar casi nada conservan todo, y los demás, quedan irrazonablemente expuestos para responder por ellos (en el caso de los profesionales liberales, ultra vires, ya que ni siquiera pueden, como los constructores y otros agentes, escudarse en el continente de una SRL o SA). Y todo, a cambio de un honorario mínimo como el de director de obra (que, en su modalidad básica -las hay especializadas- ninguna ley argentina fija en más de un 3 % del costo de la obra, es decir, la mitad de aquello que las leyes suelen establecer para la operación de corretaje posterior, realizada sobre el mismo objeto). Ni en la medicina, ni en el ejercicio de ninguna otra profesión, ocurre algo similar. Y tengo para mí, que la afectación irrazonable al derecho de propiedad –a la sazón, un derecho humano- deviene inconstitucional (arts. 14, 17, 28 y 75 inc. 22 de la C.Nac., y art. 21 de la CADH)

Podría seguir, pero entiendo que ya se advierte la trascendencia que posee el art. 1257 inc. b) del CCyCom, a la luz de lo dispuesto por los arts. 2, 3, 9 y 10 del mismo cuerpo legal. Y la importancia ínsita en que los Jueces lo llenen de contenido, mediante una interpretación armónica, y por sobre todo, sistemática, por oposición a aislada y literal, de dicho sistema normativo.

VIII. Un singular deber de colaboración, y las consecuencias de su incumplimiento.

En materia de obligaciones de colaboración del comitente con el Director de Obra, refulge una, a mi entender, esencial: dada la trascendencia del acto jurídico de recepción de la obra, se impone que el comitente convoque al director de obra al mismo. En tal sentido, surge del anexo I inc. B) de la Res. 41/15 del Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As., , lo siguiente: *"A los efectos de juzgar el correcto desempeño de un arquitecto en el proceso constructivo, se entiende que el Comi-*

tente, conforme lo dispone el artículo 1257 inciso b), del CCyCom., debe prestarle, como mínimo, la siguiente colaboración, con miras a que los profesionales de la Arquitectura puedan realizar sus tareas sin obstáculos que, finalmente, obsten a su cometido, e incluso sean la causa inmediata o mediata de perjuicios al dueño de la obra o de terceros, a saber: 4) No comenzar la ejecución de la obra, reiniciar el proceso constructivo en supuestos de paralización o similares, ni proceder a recibir la obra, sin notificar fehacientemente y con suficiente antelación al Director de Obra".

En el mismo sentido, dispone la Res. 30/15 del Colegio de Arquitectos de Chubut.

Es que, como acertadamente se había dicho, *"cuando la conducción de la obra esté a cargo del empresario o contratista, al profesional director de obra no le corresponde vigilar toda la jornada de trabajo en forma continua y total, la ejecución de los trabajos ni los materiales que se emplean en ellos; es decir, actuar como si fuera la única obra que le tocara dirigir"* (documento A-104 del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo de la CABA, 1983). **[29]**

Como ya se ha expuesto, es inherente al rol de director de obra que este se preste en varios procesos constructivos, y para distintos comitentes, simultáneamente. Y no pocas veces, en sitios alejados los unos de otros, e incluso, en ciudades y hasta en provincias distintas al domicilio del profesional al que se lo encomendó. Así como lo es que los procesos constructivos se pausen, a veces durante años, y se reinicien sin dar noticia alguna a los profesionales liberales. En su virtud, no puede esperarse razonablemente, entonces, que el profesional a cargo del rol, acierte a pasar por el sitio de obra, justamente el día en que su comitente ha dispuesto recibir la obra de manos del o los constructores, tomando posesión de ella.

La cuestión se relaciona estrechamente con los efectos jurídicos de la recepción de una obra, ya que debe recordarse que, como regla, se trata de un acto jurídico no formal (arts. 284 1er parr. y 1015, CCyCom) **[30]**, y que los Jueces no pueden apartarse de lo pactado en los contratos si no median razones de orden público -y en materia de vicios no ruinógenos, ello no aplica- (art. 960, CCyCom). Lo cual, tratándose de contratos consensuales y no formales, incluye a no tener por pactado, aquello que no se estipuló, como por ejemplo, la forma jurídica de un acta para recibir la obra (art. 284 2do párr., CCyCom). Por lo cual resulta incomprensible la referencia a "los usos" (ni siquiera a una costumbre) inserta en el proemio del art. 1272 del mismo cuerpo legal: a todo evento, una forma jurídica se estipuló en un contrato, o no se lo hizo, pero no puede abrirse de tal modo el camino a la sentencia arbitraria. Más en cualquier supuesto, ha de tenerse en cuenta que esa forma jurídica, en todo caso, el comitente de una obra material debe haberla estipulado con el o los constructores de ella, ya que –nuevamente lo digo- no es el director de obra quien la entrega, sino solo quien ha de inspeccionarla antes de que su comitente la reciba.

Más, de uno u otro supuesto, el comitente, en su mejor interés (arts. 1269, 1270 y 1272, CCyCom), siempre debe citar al director de obra a tan trascendental acto jurídico, darle un plazo razonable para examinar el objeto concluido, y proveerle demás medios y hasta la intervención de especialistas, según lo requiera la envergadura de la obra, si aquel lo indicara (por ejemplo, ante la duda acerca de si un tanque sometido a presión, un ascensor, un montacargas, o una instalación de climatización central por aire caliente, funcionan correctamente). Y, se haya estipulado la recepción mediante un acta, o no, y siempre que la situación lo amerite, levantar acta -documentada fotográficamente-, donde consten las observaciones del director de obra, y la recepción con reservas. Pero por sobre todo, jamás pagar el saldo de precio hasta que sean reparados los trabajos observados en la inspección, y hacer toma de posesión de la obra. Porque quien paga por la obra que recibe, y ni qué decir si, además, la habita, está conforme con ella. No hay otro modo de interpretarlo (arts. 260, y 262 a 264, CCyCom)

De lo contrario, la obra debe tenerse por recibida de conformidad por el comitente (arts. 260, y 262 a 264, 1270 y 1272, CCyCom), y por purgados los vicios aparentes, sin que pueda achacarse responsabilidad alguna al profesional director de obra, ante la omisión de su contratante en materia de deberes de colaboración (arts. 1257 inc. b) y 1724, CCyCom). Desde antiguo, se tiene decidido que la toma irregular de la posesión de la construcción, sin las reservas oportunas, impide que se consideren las deficiencias aparentes de la obra (La Ley, Tomo 113, pág. 64). En similar, sentido, que la recepción sin reservas implica purgar los vicios a la sazón ostensibles (C.A.R., Sala Segunda – Digesto Jurídico – Derecho patrimonial – tomo IV – página 223).

Nuevamente en materia deontológica, señalo que en su Res. CAPBA 24/17, el Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As. volvió a pronunciarse, acometiendo la cuestión inherente a cuál es el "examen adecuado" al que alude el art. 1053 inc. a) del CCyCom, disponiendo lo siguiente: *"Tratándose de objetos edilicios, el examen adecuado a las circunstancias al que aluden los arts. 1269 y 1053 inciso a) del CCyCom., tratándose de la recepción de una obra por el comitente tras finalizarse el proceso constructivo, es el realizado 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)".

Lo resuelto por el ente de la colegiación citado, halla sólido respaldo en la Res. MEC y T de la Nación 498/06 –reglamentaria del art. 43 de la Ley 24.521, para los arquitectos- que puntualmente establece que es actividad reservada al título (en rigor, compartida con otros, como se verá), *"1 - Diseñar, calcular y proyectar estructuras, edificios, conjuntos de edificios y los espacios que ellos conforman, con su equipamiento e infraestructura, y otras obras destinadas al hábitat humano, en lo concerniente al ámbito de su competencia, y 2. Dirigir y controlar su construcción, recuperación, renovación, rehabilitación, refuncionalización y demolición". Y por sobre todo, "3. Certificar el funcionamiento y/o condición de uso o estado de lo mencionado anteriormente"*.

Análogamente, dispone el Anexo IV-A de la Res. MECyT 1232/01, respecto a los ingenieros civiles.

El porqué de la dureza del legislador en la purga de los vicios aparentes, y el severo plazo de caducidad de solo sesenta días (arts 1272 CCyCom, por reenvío al art. 1054 del mismo cuerpo legal), que halla su fuente en el art. 1667 del Código Italiano de las Obligaciones de 1942, tiene un sentido si se lo relaciona con lo antedicho.

En primer lugar, porque un vicio aparente como los descriptos, jamás podría atravesar la inspección que –por encargo del comitente- ha de realizar el director de obra (arts. 1269 y 1270, CCyCom). De lo contrario, suya será la responsabilidad.

¿Qué es un vicio aparente? Caracterizándolos, se ha decidido que son posibles de detectar desde un primer momento, defectos tales como torcedura de la cenefa de madera en el frente, falta de terminación en nicho acondicionador de aire, puerta de entrada al baño que golpea contra el sanitario, puerta torcida en la entrada principal, falta de contramarcos en ventana, falta de bocas de luz en la cochera, falta de jabonera en el lavadero, etc. (La Ley, 1976- D – 630).

Concordantemente, menciona López Mesa lo siguiente: *"En otro caso se dijo que los deterioros en los pisos, en la instalación eléctrica y en los baños, no podían ser estimados como vicios "ocultos", desde que pudieron ser descubiertos obrando con diligencia, por lo que eran aparentes. Por sólo citar algunos otros casos, son vicios aparentes la mala colocación de cerámicos o azulejos, sea por la irregularidad de su aplicación a la pared, o el mal tomado de sus juntas; la irregularidad en el nivel de los pisos, las deficiencias en los revoques, la existencia de fisuras o grietas en las paredes, la falta de tomacorrientes eléctricos en alguna habitación o dependencia, etc. También lo son la falta de desagüe de un patio embaldosado y la deficiente ejecución del yeso, con desniveles inadecuados y grietas, en el interior de la vivienda. Si alguno de estos vicios se encuentran en la edificación que se está inspeccionando en el acto de recepción de la obra, el comitente deberá hacer constar dicha circunstancia en el acta que se labre o dejar constancia en el documento que se instrumente, so pena de tenérsele por conforme con el estado en que recibe la obra y por purgada la responsabilidad del constructor respecto de los vicios aparentes que la obra tuviera"* ("Responsabilidad de ingenieros, arquitectos y constructores por vicios de edificación", diario La Ley del 4 de abril de 2016, año LXXX Nº 62).

Por el contrario, en materia de vicios ocultos, se ha dicho que *"Por vicios ocultos debe entenderse los defectos o las imperfecciones de la obra que no pueden exteriorizarse, percibirse o apreciarse al momento de la recepción, o a través de una investigación cuidadosa y atenta, sino que se ponen de manifiesto tiempo después y cuya causa sea imputable al empresario, como la mala construcción, o la mala calidad de los materiales empleados. En este tópico se equipara nuevamente la diferencia entre lo ejecutado y la calidad prometida. Son ejemplos de vicios ocultos las que pueden presentarse en la instalación eléctrica, que se advierten normalmente cuando se acciona toda la carga requerida durante un período determinado, las instalaciones empotradas, que no son apreciables al momento de la recepción, las instalaciones sanitarias, etc."* (Moeremans, Daniel E., "Contrato de obra y de servicios en el Código Civil y Comercial", sup. esp. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos en particular 2015 (abril), 21/04/2015, 94 Cita Online: AR/DOC/1125/2015).

Entonces, en lo inherente a los vicios aparentes (enfatizando que, como ya lo he expuesto, actualmente, y por imperio de lo dispuesto en los arts. 2 y 1053 inc. a) del CCyCom, en su juego armónico con el art. 43 de la Ley 24.521, el art. 247 1er parr. del Código Penal, y las leyes locales citadas supra, el "examen adecuado" que se requiere, no es el de una persona común, sino el de un experto), la cuestión esencial a esclarecer es si el comitente citó o no al director de obra al acto jurídico de recepción, prestándole toda su colaboración (por ejemplo, y si fuese necesario, convocar a un notario y a un fotógrafo, y si correspondiere, a especialistas sobre artefactos, objetos, o instalaciones especiales).

Pero si así no lo hubiese hecho el comitente, los vicios aparentes (a no ser que fueran, en esencia .y enfatizo "en esencia"-ruinógenos, pues, como se verá, ruina es un concepto jurídico, más "dejar arruinar algo", no), deberán tenerse por purgados, sin responsabilidad del director de obra, ni del constructor.

Ahora, ¿Qué sucederá si los vicios eran ocultos, aún para la diligente inspección de un experto? Vayamos a un ejemplo concreto: supóngase que una losa de hormigón armado, sin finalidad de azotea accesible, comience tras la recepción a tener movimientos internos de contracción y dilatación, que causen su fisuración –no grietas: mera fisuración-, y ello arrastre a las defensas hidráulicas rígidas, fisurándolas también. Y así, las precipitaciones pluviales comiencen a penetrar. Pues bien, en supuestos tales como el descripto, el plazo de sesenta días halla su sentido, en que si el comitente denuncia el vicio al constructor dentro de él, cumpliendo la carga sustancial

que le impone el art. 1054 CCyCom, este solucionará la cuestión sub examen, apenas colocando uno de los materiales más económicos del mercado (una membrana asfáltica), tal vez, con algo de pintura, y poco más.

Ahora, piénsese por un momento en que el comitente del ejemplo no formula la denuncia tempestiva y fundada, y las precipitaciones penetran por, digamos, dos años. Consecuentemente, ahora se verifica la putrefacción de revoques, se ha dañado el mobiliario de cocina y los placares –y sus contenidos-, y, en fin, se registran severas patologías. Llegado este punto, ¿ello lo habilita a buscar un Juez benevolente que dispense su incumplimiento de cargas sustanciales, y acepte un planteo de "obra impropia para su destino"? La respuesta negativa se impone, porque él mismo, con sus propios actos u omisiones, causó el agravamiento del daño, lo cual infringe –además de lo antedicho- lo dispuesto por el art. 1710 incs. b) y c) del CCyCom. Incluso, si el constructor no hubiese respondido a su requerimiento fundado y tempestivo, efectuado dentro del plazo de caducidad arriba aludido, nada justifica que, en el ejemplo, y con el asesoramiento profesional adecuado, el comitente no haya hecho algo que cualquiera haría: mandar colocar la membrana por terceros, y luego, reclamar a quien corresponda. Claramente, nada justifica que se quede esperando por el agravamiento de una degradación edilicia progresiva.

En nuestro derecho, eso constituye culpa del comitente en el agravamiento de los daños (art. 1724, CCyCom). La cual puede coexistir con el decaimiento del derecho por caducidad, lo cual lo extingue (arts. 1054, 2566 y 2567, CCyCom).

¿Acaso no es manifiesto, aquello que acostumbra suceder, el curso ordinario de las cosas, que nadie adquiere siquiera un automóvil usado, sin hacerlo examinar por alguien a quien él considere experto? ¿Por qué razón los Jueces convalidarían, entonces, un accionar exactamente opuesto, cuando se recibe un objeto edilicio, como regla, muchas veces más costoso que aquel, lo cual incluso exterioriza una mayor capacidad económica? (Arg. art. 3 CCyCom)

Ello será así, a no ser que alguien conozca una cosa tan costosa y compleja –y, para colmo de males, en su mayoría artesanal- como lo es un objeto edilicio (arg. arts. 1269, 1270 y 1053 inc. a, CCyCom); que se convalide el error de derecho y el alegato de la propia torpeza, y que se decidan los casos no con base en la ley, sino por razones emocionales o prejuicios. A todo evento, señalo, nunca he visto a un Juez excusar del cumplimiento de un contrato, basado en la "falta de profesionalidad" ínsita en qué quien lo celebró, no es abogado, y por ende, no entiende de leyes y disposiciones reglamentarias, y contratos. ¿Por qué se argumentaría lo contrario, en materia de obras materiales e intelectuales, y servicios ídem? ¿Acaso el Derecho es menos ciencia que la Arquitectura y la Ingeniería?

Porque de los servicios de los profesionales que el Estado forma con fondos del erario, no se puede prescindir sin consecuencias, toda vez que en ello, está ínsito el interés de la sociedad, no meramente el individual (art. 43, Ley 24.521). Y ello implica que no se puede recibir una obra sin un profesional a cargo del rol de director de ella, presente (arts. 1269 y 1270, CCyCom). Ni adquirirla, sin encomendar a un arquitecto o ingeniero en especialidad habilitante, el equivalente a un dictamen pericial extrajudicial, denominado informe técnico (art. 1053 inc. a) CCyCom). Y, ora en supuestos de vicios ocultos, ora redhibitorios, convocarlos apenas estos se manifiestan. No necesariamente para que respondan por ellos (en su caso…), sino para que determinen sus causas, y contribuyan a preservar sus derechos.

Lo enfatizo: no se puede actuar incumpliendo flagrantemente las leyes, y pretender tener reaseguradores de la propia culpa.

Notas

[1] *"Los contratos de obra y de servicios, y un rosario de razones para no igualar lo desigual"* (Microjuris – cita MJ-DOC-13566-AR / MJD13566). Allí destaqué, además, que se ha decidido que adjudicarse falsamente la condición de constructor no constituye delito de usurpación de título -La Ley Tomo 19 página 321- (lo cual es lógico toda vez que no existe el título de "empresario constructor", sino solo la actividad netamente empresarial consistente en obligarse a ejecutar obra por un precio). Por el contrario, usurpar los títulos de arquitecto e ingeniero, sí constituye delito (artículo 247 -segundo párrafo- del Código Penal, fallos Tomo 5 página 567).

[2] Ver Res. 41/15 del Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As. (CAPBA) 41/15 (especialmente, el muy ilustrativo anexo II). O su similar plasmado en la Res. 30/15 del Colegio de Arquitectos de Chubut.

[3] En igual sentido, disponen la Res. CAPBA 41/15, la Res. del Colegio de Arqs. de Chubut 30/15, la de su similar de San Luis 27/12, Decreto de Río Negro 267/00, Ley de Misiones I n° 11, Resolución del Consejo Profesional de la Ingeniería de Bs. As. del 28/X/60, Ley de Santa Cruz 1.737, Decreto de Chaco 2340/63, Códigos de Ética para el ejercicio de la Arquitectura de Formosa y de Salta, etc.

[4] Ver el Código de la CABA, especialmente, el glosario –en lo pertinente- y el apartado 2.2. Confieso que, si bien he dedicado mi entera vida (de la que ya he consumido una interesante porción) a estudiar los distintos roles de obra, me he graduado tanto en Arquitectura como en Derecho, y he ejercido ambas, semejante nivel de creación jurídica ha conseguido abrumarme. No conozco un mejor ejemplo, ni siquiera a escala mundial, de cómo confundir absolutamente a todo el mundo. Reflexiono acerca de si no existe relación de causa-efecto con ciertos "Manuales de Ejercicio Profesional del Arquitecto", que circulan justamente en la ciudad de Buenos Aires, y acerca de los cuales, no hesitaría en afirmar otro tanto.

[5] Dije que me proponía ser llano, y lo seré: así como quien solicita permiso de pesca, de conducir, o de caza, es quien quiere pescar, conducir, o cazar (y no quienes diseñan, fabrican o venden, aparejos de pesca, automóviles o fusiles), así también quien pide a un municipio permiso de construcción, es el comitente –quien no por nada resulta sujeto pasivo de la obligación tributaria de pagar los derechos de construcción y conexión, ya que es él quien realiza el hecho imponible-. Es que, por un lado, ningún municipio puede imponer a un peticionario un mandato obligatorio, siendo de la esencia de ese contrato, como la de cualquier acto jurídico, la voluntariedad (cfme. arts. 259 y 260, CCyCom). Y, por otro, de existir ese acto de apoderamiento –es decir, un contrato complementario al de proyecto, y también al de dirección de obra-, el mismo nunca se presume gratuito, y su existencia no puede presumirse (arts. 727 y 1322 CCyCom). Eso es cuanto disponen tanto los reglamentos que rigen el procedimiento administrativo (v.g. Ord. Gral. pcia. de Bs. As. 267/80, arts. 10, y 13 a 15), como las propias normas arancelarias de la Arquitectura y la Ingeniería (Decreto 6964/65 de la misma (art. 3 inc. h) del Tít. VIII); y también, sus reglas deontológicas (Res. CAPBA 41/15, art. 12 y anexo I. inc. A. Pueden verse, también, Dcto. Ley de la Nación 7887/55, art. 58, y Dcto. Ley de Neuquén 1004/77, art. 66, entre innumerables ejemplos).

[6] Consecuentemente, el Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As. ha reivindicado su competencia, mediante la sanción de su Res. CAPBA 67/15.

[7] Ver nota 3 anterior.

[8] En otro trabajo, he sostenido que no se trata, en verdad, de un mero derecho, sino de una obligación, y de orden público, ya que de su omisión, pueden resultar tanto la ruina edilicia, como daños a adquirentes, o cualquier tercero (*"Los artículos 1053 y 1269 del Código Civil y Comercial, la Dirección de las Obras, y la consagración legislativa de un cambio de paradigma"* (Diario La Ley del 30-12-16, año LXXX, n° 247; ídem, Microjuris - MJ-DOC-10659-AR | MJD10659-).

[9] Acerca de lo dispuesto por el art. 1758 CCyCom con relación al art. 1768 del mismo cuerpo legal, ver Res. CAPBA 41/15

[10] Por las razones que he expuesto en mi trabajo titulado *"Nuevamente… ¿Quién manda en un Proceso Constructivo?"*, Rev. Argentina de Derecho Civil N° 5, junio de 2019 / cita IJDCCXLVIII-32

[11] Por ejemplo, si se tratase de un vicio del suelo, solo un ingeniero civil (nunca un arquitecto, absolutamente carente de incumbencias al respecto) puede realizar un estudio de suelos, con la probable excepción de un licenciado en geotecnia. Otro tanto ocurre con ascensores, montacargas, y aún con instalaciones centrales de calefacción o refrigeración centrales por aire caliente, entre otras instalaciones especiales, respecto a otras especialidades de la Ingeniería (conf. Res. ME 1254/18, y art. 43 Ley 24.521). Y, asimismo, con el especialista en salud y seguridad, respecto a lo cual, rige, además, una incompatibilidad absoluta (arts. 4, 5 y 16 parr. final del anexo único, Dcto. PEN 911/96, y considerandos 4to a 6to de la Res. SRT 1830/05). Y es al comitente a quien corresponde encomendar, a su costa, la intervención de especialistas que la obra requiera (Dcto. Ley de la Nación 7887/55, art. 5 inc. c); Dcto. de la PBA 6964/65, art. 4 del Tit. I, Dcto. 911/96, arts. 4 y 5 de su anexo único, entre tantos), y art. 1257 inc. b) del CCyCom.

[12] Subsiste únicamente en las provincias de Santa Cruz y en Corrientes. Y también, en forma atenuada, en la CABA (ya que el verdadero órgano de gobierno en el régimen del Dcto. Ley 6070/58, no son los Consejos Profesionales –por ejemplo, el de Arquitectura y Urbanismo-, sino la Junta Central de ellos. Órgano multimatricular, este último, al que aquellos se encuentran subordinados (arts. 5, 20, 29 inc. c), 30, 33 y ccdtes., ley cit.)

[13] Así se interpretó en la obra *"Arancel para la profesión de Arquitecto - Doctrina oficial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires - Decreto 6964/65 y otras notas inherentes al ejercicio profesional"*, pags. 68/73, 2da ed. 2019. Y, especialmente, en la Res. CAPBA 29/19.

[14] Documento Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU) A-104-1983, transcripto en la ob. cit. en [13] precedente, pag. 75.

[15] CApelCC de Pergamino, autos *"Cignoli Daniel Marcelo c/ Ramírez Raúl Omar s/ Cumplimiento de contratos civiles/comerciales"* (del voto de la Dra. Scaraffia, sin disidencias). Magistrados votantes: Dres. Degleue y Levato, cita: MJ-JU-M-81037-AR | MJJ81037 | MJJ81037.

[16] López Mesa, M., *"Responsabilidad de ingenieros, arquitectos y constructores por vicios de edificación"*, Diario La Ley del 4 de abril de 2016, AÑO I XXX Nº 62).

[17] Ver nota [3], a donde remito.

[18] Resoluciones de los Colegios de Arquitectos de Buenos Aire (41/15 y 50/20); San Luis (27/12), y Chubut (30/15)

[19] *"Las obligaciones de medios y de resultado,…La discusión en el Derecho Argentino"*, IJ-CMXXXII-280).

[20] De esta cuestión me he ocupado extensamente en otro trabajo, a donde remito (*"Nuevamente… ¿Quién manda en un Proceso Constructivo?"*, Rev. Argentina de Derecho Civil N° 5, junio de 2019 / cita IJDCCXLVIII-32).

[21] Bien que como antes lo he sostenido (para ampliar, puede verse *"Régimen de vicios aparentes y ocultos, y ruina, en el Código Civil y Comercial"* (La Ley, Doctrina Judicial, año XXXI, Nº 31, pags. 1 a 14, cita online: AR/DOC/1386/2015 / MJ-DOC-10001-AR), la nueva codificación posee dentro suyo colisiones normativas formidables, en virtud de lo cual resulta cuanto menos vidrioso determinar si la llamada "obra impropia para su destino", es un encuadre fáctico de obra ruinosa –que conduce a una garantía decenal-, o lo es de obra meramente viciosa, para la cual se prevé una trienal. De la circunstancia ínsita en que el art. 1273 CCyCom solo menciona a la "obra impropia…" (pero es el art. 1051 CCyCom aquel que delinea sus confines), y adicionando lo dispuesto por el art. 2564 inc. c) del mismo cuerpo legal (que alude al concepto de ruina en sentido escrito, como la concebía Spota, y también lo dispuesto por el art. 727 CCyCom, concluyo en que la "obra impropia…" es, en principio, un encuadre de obra viciosa, no ruinosa (es decir, que rige a su respecto la garantía trienal). Por lo demás, esa es la solución que establece la citada Ley de Ordenación de la Edificación de España 38/99 (art. 17 numeral 1 aps. a) y b), que parece haber sido una de las fuentes de nuestro código fondal.

[22] Para ampliar, remito a otro trabajo de mi autoría (*"Los artículos 1053 y 1269 del Código Civil y Comercial, la Dirección de las Obras, y la consagración legislativa de un cambio de paradigma"* (Diario La Ley del 30-12-16, año LXXX, n° 247; ídem, Microjuris - MJ-DOC-10659-AR | MJD10659-)

[23] Ver Resolución 94/16 del Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Bs. As.

[24] Dispositivo que, de tal suerte, debe ser integrado por aplicación de la Ley 24.240 (arts. 2, 5, 6 y 40), conforme a la manda establecida por el art. 2 CCyCom. Puede consultarse, al respecto, lo dispuesto por la LOE española 38/99, arts. 14 a 16

[25] Ver gráfico contenido en el anexo II de la Res. CAPBA 41/15.

[26] Ver ob. cit. en nota [13], pags. 56/63 y 73/86.

[27] Res. CAPBA 41/15, anexo I inc. B), y Res. CACHubut 30/15.

[28] López Mesa. M., *"Responsabilidad de ingenieros, arquitectos y constructores por vicios de edificación"*, Diario La Ley del 4 de abril de 2016, AÑO I XXX Nº 62). Con cita de Homero Rondina, entre otros autores.

[29] Ver ob. cit. en nota [13] precedente, pag. 75.

[30] En materia de la naturaleza de acto jurídico no formal de la recepción de una obra, CC.Com. de San Isidro, sala 2, 29-4-94, *"Di Rico, Vicente Antonio c/Eyherachar, Jorge s/Cobro de australes"*, sum. Juba B1750289; ídem, C2ªCCom. de La Plata, sala 3, 24-4-97, *"Díaz, Carlos A. c/Rodríguez, Juan C. y otra s/Incumplimiento contractual y daños y perjuicios"*, sum. Juba B352536); ídem, CCCom. de San Isidro, sala 2, 29-4-94, *"Di Rico, V. A. c/ Eyherachar, Jorge s/Cobro de australes"*; ídem, C2ªCCom. de La Plata, sala 3, 24-4-97, *"Díaz, Carlos A. c/Rodríguez, Juan C. y otra s/Incumplimiento contractual y daños y perjuicios"*, sum. Juba B352592); ídem, CCCom. de Quilmes, sala 2, 1-10-2002, *"Dorozkin Esteban c/Alcaraz, Pablo s/Cumplimiento de contrato"*, sum. Juba B2951424); ídem, CCCom. de San Isidro, sala 2, 28-11-96, "Carballo y CASACIF s/Quiebra c/SIRSA San Isidro Refrescos SAIC s/ Cobro de pesos").

[*] NOTA PRELIMINAR DEL AUTOR

Afortunadamente, no sin importantes inexactitudes, y tras una resistencia cerril (y en buena medida, fundándose en el trabajo que subyace, honor que me han hecho) el Colegio de Arquitectos de la pcia. de Santa Fe ha terminado por reconocer que **a)** el rol de Conductor Técnico no existe, **b)** que lo correcto –como en todo el resto de la República, es reemplazarlo por el de Representante técnico (y ello, sin contar el radicalmente distinto significado de uno y otro rol del proceso constructivo), y c) que la Dirección de Obra de Arquitectura es obligatoria en todas y cada una. Todo ello, mediante Res. CAPSF DSP 585/19 cumpliendo así, finalmente, con lo dispuesto por el art. 24 de la Ley de esa pcia. 10.653 (reglamentaria de la Arquitectura y el Urbanismo en esa jurisdicción), y el Dcto. de la misma jurisdicción 1732/08

Pero hay concepciones que no acaban de morir: otro supuesto feroz es el de Córdoba, que mantiene en pie el rol de conductor técnico para determinadas obras. A donde se llegó introduciendo cuestiones no previstas en la ley reglamentada, mediante el manifiestamente inconstitucional Decreto 2074-C-56, reglamentario del Dcto. Ley de Córdoba 1332-C-56 (este último, ratificado por varias leyes en sentido formal de la misma provincia -entre ellas, Leyes 4538 y 7192-). Y, a la usanza santafesina (como llevo dicho, dejada de lado hace mucho tiempo), legislando materialmente contra la ley, creando un rol no contemplado en ella (léase en el Dcto. Ley 1332-C-56). Es decir, "ingresando por la ventana aquello que no pasó por la puerta", mediante el Dcto. 2074-C-56. Rol que, en pocas palabras, significa concebir un proceso constructivo sin Director de Obra ni Representante Técnico, disminuyendo la seguridad en las obras, pauperizando la remuneración de sus profesionales, y creándoles responsabilidades exorbitantes.

En efecto, el art. 74 del Dcto. de la Pcia. de Córdoba 2074-C-56 crea tres categorías de obra, y en la 3ra de ellas, distingue entre las obras de Arquitectura:

- **Con Dirección Técnica.** Las casas habitaciones de un piso con no más de 130 m2. de superficie cubierta, con luces de ambiente máximo de 4.50 m. (pareciese inferirse que –contra el propio Dcto. Ley 1332-C-58- aquí no se requirieran Representantes Técnicos, lo cual no solo es ilegal, sino manifiestamente inconstitucional)

- **Sin Dirección Técnica.** Las casas habitaciones de un piso con no más de 90 m2. de superficie cubierta, con luces de ambiente máximo de 4 m., galpones sin armaduras con luces no mayores de 6 m., arreglos, reparaciones y modificaciones de poca importancia y sepulcros de edificación sencilla.

De tal guisa, algunas consideraciones se imponen:

- Para comenzar, el reglamentado Dcto. Ley 1332-C-56 de Córdoba, en su art. 75, no alude a "Dirección TÉCNICA", sino a "Dirección DE OBRA", de consuno con el C.Civ. (art. 1646) y el CCyCom (art. 1274 inc. c). De tal suerte que, para no confundir a Jueces, Fiscales, y autores, convendría dejar la Dirección "Técnica" para los establecimientos farmacéuticos, o tal vez, para las actividades deportivas (arts. 31, 75 inc. 12) y 126, C.Nac.).

- En segundo término, en nuestro país, no se puede concebir el proceso constructivo de una obra de Arquitectura sin Director de Obra, porque ello importa dejar al comitente sin su derecho de inspección (CCyCom, art. 1269). Consúltese en este mismo acápite, Bertone. S., "Los artículos 1053 y 1269 del Código Civil y Comercial, la Dirección de las Obras, y la consagración legislativa de un cambio de paradigma" (Diario La Ley del 30-12-16, año LXXX, n° 247 - ídem, Microjuris, cita: MJ-DOC-10659-AR | MJD10659-). y también, Bertone. S., "La Arquitectura, las Ingenierías, y la influencia de las cuestiones deontológicas en la responsabilidad civil derivada de su ejercicio profesional (liberal o dependiente)" (Rev. Arg. de Derecho Civil n° 10,

abril de 2021. Cita: IJ-MXLVII-13 - Ídem, Microjuris, Cita: MJ-DOC-15895-AR | MJD15895). Así como puede verse López Mesa. M, "La responsabilidad por vicios y defectos de edificación", Revista argentina de Derecho Civil, nro. 18, Septiembre 2024. Cita: IJ-V-DCCCLXIII-915).

Con lo antedicho, ha de jugar armónicamente, lo dispuesto por el art. 2 CCyCom, por cuyo conducto se llega a los arts. 42 y 43 de la Ley 24.521. De los precitados, son los bienes jurídicos tutelados por el art. 43 1er párr. de la Ley 24.521 los que se verían expuestos, a saber *"…la salud, la seguridad, los derechos, los bienes o la formación de los habitantes,…"*, por lo cual se han establecido reservas de actividad, en cabeza de Arquitectos e Ingenieros Civiles (Resolución ME 1254/18, arts. 1 a 3). Lo antedicho, debidamente integrado con el tipo contenido en el art. 247 1er párr. del Código Penal, no conduce más que a lo siguiente: la Dirección de una Obra de Arquitectura, cualquiera sea su envergadura, es obligatoria en todo el territorio nacional.

No tengo palabras para ejemplificar aquello que esa aberración jurídica identificada como Dcto. de la pcia. de Córdoba 2074-C-56, establece en sus arts. 90 y 91 en materia deontológica, con ilegalidad e inconstitucionalidad tan palmaria que enceguece al intérprete. No igual, pero a grandes trazos, en línea con la peor época de la provincia de Santa Fe. Pero, a diferencia de esta última, lo peor es que Córdoba no la ha dejado atrás, ni siquiera ante el advenimiento de los entes de la colegiación especializados: es que si bien alguna mejora se registra, las Resoluciones 17/54/86-A y 18/58/86-A del Colegio de Arquitectos de Córdoba, han quedado a medio camino, por decir lo más.

En su virtud, no siendo el objeto de la presente nota preliminar más que dar una semblanza del estado actual de cosas en materia de conducción técnica, solo se agregará que no es bueno confundir a los Jueces, Fiscales, Abogados, y autores, creando regulaciones sobre roles del proceso constructivo que –por ley- no existen, o renombrando caprichosamente aquellos que sí, y menos aún, cuando en las mismas luce la mano del profano.

Por aquello de "Zapatero, a tus zapatos".

Bertone. S., ciudad de Pergamino, 12-6-25

El misterio de la Conducción Técnica

En tiempos de derrumbes edilicios y otros siniestros, es hora de pensar seriamente acerca de responsabilidades civiles y penales en los procesos constructivos, a fin de evitar imputarlas al sujeto equivocado.

(Bertone. S., La Ley (Litoral) 2010 (diciembre), 30 / 11/2010, pag. 1181

I. Nota preliminar

Creo necesario advertir acerca de lo siguiente: muy lejos de quedar en las fronteras de una mera cuestión académica con ribetes semánticos, la que se abordará en el presente traspasará largamente esos límites, permitiendo bucear en las profundidades de un sector de la actividad económica donde, al parecer, se pretende ocultar la realidad tras reglamentos en su mayoría contrarios a las leyes y a las Constituciones federal y locales. Un mundo donde lo usual es asignar las responsabilidades antes de determinar perfectamente cómo fueron los hechos, a la velocidad que impone la presión mediática, y donde los municipios, encarnados en sus funcionarios, apelan a excusas insólitas ante los hechos consumados, para intentar liberarse de su responsabilidad por omisión, como si no fueran esos entes los titulares del poder de policía edilicio, sin posibilidad alguna de delegarlo (y para cuya prestación

incluso perciben tasas específicas). Finalmente, un mundo donde se ha intentado desde siempre y en todo lugar encubrir la realidad (entiéndase por tal ocultar la actividad y responsabilidad de los verdaderos empresarios constructores) tras regulaciones de corte ficcional. O, si se lo prefiere así, un extraño mundo donde, palabras más o menos, se sostiene que aquello que no está en los planos no existe.
Ante semejante panorama, sólo queda hacer algún esfuerzo para ver si las cosas son verdaderamente lo que parecen, iniciando la exploración desde las raíces mismas.

II. Introducción

El objeto del presente es analizar los intentos realizados en las distintas jurisdicciones locales con la finalidad de legislar acerca de la representación arquitectónica e ingenieril con la que debe contar un sujeto carente de título alguno como condición para desempeñarse como empresario constructor. Con esa finalidad examinaré las leyes y reglamentos sancionados en Córdoba, Santa Fe, Buenos Aires y la Nación, buscando recomponer los antecedentes necesarios para responder a las siguientes cuestiones: ¿Qué es la Conducción Técnica, y en qué se diferencia de la Representación Técnica? ¿Existe, en verdad, tal diferencia? ¿La asunción de alguno de esos roles por un profesional importa para los mismos obligarse en la extensión en que lo hace un empresario constructor? ¿La presencia de un profesional encargado de esos roles hace innecesaria la designación de un Director de Obras? ¿Y a la inversa, qué ocurre? ¿En verdad se requiere haberse graduado como arquitecto o ingeniero para desempeñarse como constructor de obra?

III. Evolución legislativa

Estos son, si no todos, los principales antecedentes:

a) Durante 1929, la provincia de Buenos Aires reglamentó el ejercicio de las profesiones de arquitecto, ingeniero y agrimensor mediante la sanción de su ley 4.048, cuyo artículo 6 establecía que *«Toda empresa que se dedique a la ejecución de trabajos públicos o privados, atinentes a cualquiera de las profesiones reglamentadas por la presente ley, deberá tener como representante técnico a un profesional que se encuentre en las condiciones del artículo 1»*. El Estado bonaerense, que jamás varío su concepción al respecto, reiteró muchos años después la disposición recién transcripta en los textos de las leyes 10.321, 10.405, 10.411 y 10.416, reglamentarias de las profesiones otrora agrupadas y actualmente escindidas en distintos entes de la colegiación. Expuesto ello, una primera aproximación a la problemática tratada se impone: esta provincia nunca en su historia hizo referencia alguna al concepto de «Conducción Técnica» como rol profesional a desempeñar en obra. Es más: un municipio, un colegio o un profesional bonaerense ni siquiera sabrían de qué le están hablando si le mencionaran tal cosa. Y lo propio ocurriría en la Ciudad de Buenos Aires.

b) Poco tiempo después, en 1934, la provincia de Santa Fe sancionó su ley 2.429 con la finalidad de reglamentar el ejercicio de esas mismas profesiones, la que en su artículo 5 contenía un dispositivo similar al antes citado: *«Toda persona, entidad o empresa que explote alguna concesión o se dedique a la ejecución de trabajos públicos atingentes a cualquiera de las profesiones reglamentadas por esta ley, tendrá como Director Técnico a un profesional que se encuentre en las condiciones especificadas en el artículo 1»*. Fácilmente se advierte que las diferencias con la regulación bonaerense estriban en que en este caso la ley únicamente se refiere a trabajos regidos por el derecho público, y en que el nombre elegido para el rol profesional es otro, que ni siquiera coincide con alguno de los que ha venido mencionando. Pero, aún así, el principio rector es el mismo: cualquier persona, física o jurídica, podía desempeñarse como empresario constructor de una obra de arquitectura o ingeniería, siempre que contare con un profesional que le proveyera lo que ella no tenía: sus conocimientos científicos. Cómo se le llame a ese rol, sostendré, es lo de menos.

c) Corre ahora 1952, y nuevamente es la provincia de Santa Fe quien decide pasar a la acción: ahora ha decidido arancelar las tareas cuyo ejercicio había reglamentado mediante aquella ley 2.429. En los considerandos del decreto 4156 que se dicta a tal efecto luce un dato fundamental: la fuente más importante de la que el mismo resulta tributario, se dice allí, ha sido el proyecto de arancel elaborado para la jurisdicción nacional (que, adelanto, obtendría sanción tres años más tarde). Pero lo verdaderamente relevante es que en el decreto citado no hay alusión alguna a la Conducción Técnica.

d) Un año después, al parecer esta provincia no se hallaba dispuesta aún a pasar la posta, y un actor de reparto -pero no secundario- se apresta a salir a escena: ahora es su Consejo de Ingenieros (quizá teniendo a la vista ese proyecto de arancel al que aluden los considerandos del decreto 4156/52) quien considera que ha llegado el momento de dictar una norma interpretativa de naturaleza deontológica, relativa a los distintos roles de obra. Y, al hacerlo, virtualmente consagra a la figura de la Conducción Técnica mediante su resolución 11 y 1/2. Más allá de los importantísimos errores conceptuales que contiene la misma (como por ejemplo confundir el ejercicio profesional con la actividad empresarial, y, en general, colocar responsabilidades en cabeza de los profesionales liberales donde la ley no las pone) lo cierto es que también deja en su artículo 3 una definición que, a los fines que me ocupan, es valiosa: «*El profesional habilitado actúa en el carácter de Conductor Técnico cuando habilita a una empresa constructora para ejercer la industria de la construcción de edificios y/o de sus obras complementarias y conduce técnicamente la obra interviniendo personalmente en la ejecución vigilando el proceso constructivo, efectuando los replanteos conforme al trazado proyectado y aprobado, controlando la calidad y composición de los materiales, guiando la mano de obra, es decir interviniendo en la provisión, distribución y destino del personal obrero; interviniendo en todo lo que se refiere a la provisión de enseres, maquinarias, herramientas, etc.; cumpliendo los reglamentos de edificación; verificando las condiciones de seguridad e higiene del personal que presta servicios en la obra; asegurando que se cumplan todas las leyes sociales aplicables a la industria de la edificación y asumiendo toda la responsabilidad legal ante los poderes públicos y ante el propietario que el Código Civil, las leyes, reglamentos y ordenanzas le asignan al Constructor*». Dicho de otro modo, el Consejo de Ingenieros de Santa Fe acierta en cuanto a la funcionalidad de la encomienda, yerra increíblemente cuando pretende subsumir la responsabilidad profesional en la empresarial (algo tan disparatado como lo sería, v.gr., no distinguir entre el patrocinio letrado de un abogado y la responsabilidad de la parte a la que representa ese abogado) y le pone un nombre cuanto menos sui generis a un rol de obra que no había sido denominado así ni siquiera por la legislación de esa provincia (recuérdese lo dispuesto por el artículo 5 de la ley 2.429 arriba transcripto, vigente al momento en que esta resolución se sanciona). No debo olvidar asentar aquí -espero que su importancia se advierta más adelante- que esa misma resolución define a la prestación a cargo de un Director de Obra en los siguientes términos: *«El profesional habilitado actúa en el carácter de Director de Obra cuando interviene además del Proyectista y del Conductor Técnico (o Constructor), en representación del Propietario para asegurar a éste que la obra se ejecutará con todas las reglas del arte, supervisando las operaciones de materialización de la misma, dando las instrucciones necesarias para la perfecta interpretación de los planes y especificaciones del Proyecto y la perfecta interpretación de los planos y especificaciones del Proyecto y para llenar los claros que éstos dejan en sus indicaciones, vigilando a la vez la organización y la forma de ejecución de los trabajos de modo que ellos se ajusten a las condiciones prefijadas o a las más convenientes»* (artículo 5, resolución citada).

e) Promediaba esa misma década cuando la Ciudad de Buenos Aires (con más precisión, la jurisdicción nacional, ya que la norma que mencionaré regía también en territorios que actualmente son provincias) logra establecer su arancel mediante la sanción del decreto ley 7887/55 vigente aún hoy, donde no hay tampoco alusión alguna a la existencia de un rol denominado «Conducción Técnica». En su virtud, y como en casi todas las escalas arancelarias del país, se establece la remuneración, entre otras tareas, del Proyecto, la Dirección de Obras y la Representación Técnica. Pero lo novedoso es que respecto a esta última tarea la escala incluye en su artículo 93 un elemento de importancia

extraordinaria: se trata del intento de definir con fuerza de ley la funcionalidad de la encomienda, lo cual se plasma en los siguientes términos: *«La función del representante técnico consiste en asumir la responsabilidad que implica una construcción, una instalación o la provisión de equipos y/o materiales para construcciones o industrias. En consecuencia el representante técnico deberá preparar los planes de trabajo, supervisar asiduamente la marcha de los mismos, responsabilizarse por los planos, cálculos, planillas, etc.; preparar toda la documentación técnica necesaria, como especificaciones, confección de subcontratos, etc.; coordinar a los distintos subcontratistas y proveedores, etc.»*.

f) Un año después es Córdoba quien sanciona su escala arancelaria: el decreto ley 1332-C-56 de esa provincia, que la instrumenta, reproduce en su artículo 115 casi textualmente a la definición legal que un año antes había acuñado la Nación, con una única y sutil distinción, que bien podría provenir de un error tipográfico: en lugar de decirse que el Representante Técnico debe preparar «planes de trabajo», aquí la ley reza «planos de trabajo». Más allá que ello prueba sin margen de duda el pasaje de un mismo modelo de jurisdicción en jurisdicción, aquello que debo enfatizar es que también aquí se define y arancela la Representación Técnica, y tampoco aquí luce ni una palabra acerca de algo que se llame Conducción Técnica.

g) Santa Fe, al parecer, está decidida a quedarse con la última palabra, pues mediante el decreto 12.740/60 se incorpora un capítulo VII al arancel sancionado por decreto 4.156/52, con el objeto de tarifar las tareas profesionales que fueran prestadas en establecimientos acogidos a ciertas leyes de fomento industrial. Y es allí donde un poder público de la provincia se refiere por vez primera a la Conducción Técnica, y lo hace en los siguientes términos: *«En tal supuesto, el profesional…, deberá preparar los planes de trabajo, supervisar asiduamente la marcha de los mismos, confeccionar contratos y coordinar la tarea de los subcontratistas y proveedores, practicar liquidaciones definitivas, etc…»*.

h) Como el lector eventualmente habrá advertido, me propongo sostener a pies juntillas que cualquier parecido de la definición recién transcripta con la contenida en el arancel nacional sancionado en 1955 y el cordobés de 1956, y, en rigor, con todas las anteriores citadas, no es mera coincidencia. Es que (no obstante que a lo que en un Estado se lo llama «Conducción Técnica» en otro se lo denomina «Representación Técnica», y más allá de algunos matices) la funcionalidad de la encomienda se concibe en términos esencialmente equivalentes.

i) Subsiste, entonces, la pregunta… ¿Son o no la Conducción Técnica y la Representación Técnica una misma cosa? Respondo afirmativamente. Es que, a mi entender, conducir técnicamente la obra no es otra cosa que aquella actividad que un profesional arquitecto o ingeniero desarrolla cuando representa técnicamente a un empresario constructor. No es un juego de palabras: la Representación Técnica es el continente, y la Conducción Técnica, el núcleo del contenido del rol. En términos más sencillos, la confusión al respecto sería asimilable a la que tendría lugar si practicáramos mentalmente el desguace de un producto cualquiera de la célebre bebida cola, y pretendiéramos distinguir entre el envase, la tapa y el líquido propiamente dicho.

Hasta aquí, podemos hablar de diferentes etiquetas, piruetas lingüísticas, o cosas semejantes, pero, en verdad (más allá de los excesos contenidos en el final del párrafo transcripto del artículo 3 de la Resolución 11 y 1/2 del Consejo de Ingenieros de Santa Fe, pretendiendo legislar sobre responsabilidad civil y convertir en constructor a quien no lo es) ello configuraría una cuestión de segundo grado, toda vez que, bien mirado, siempre se trató de la representación profesional de la actividad empresarial de otro. De otro que construye. De otro que es la verdadera empresa.
No es que el suscripto pretenda soslayar los padecimientos de la legión de profesionales que, es de imaginar, habrán sido postrados en sus derechos y en su patrimonio a causa de esa resolución, y que seguramente coincidirían conmigo si me preguntara retóricamente, y más allá de la manifiesta inconstitucionalidad ínsita en tal accionar, por qué razón práctica un ente de la

colegiación debería hablar de responsabilidad civil. Pero, aún así, lo cierto es que los verdaderos problemas comenzaron cuando a ese mismo Colegio de Ingenieros se le ocurrió que un Conductor Técnico era algo más que aquello que hasta aquí se había pensado.

IV. ¿Fines que justifican medios? Evolución legislativa, segunda parte

Comienza la década de 1960, y nuevamente es el Estado santafesino quien tiene algo para decir: ahora el Consejo de Ingenieros local intentará el milagro de variar sus concepciones (de tal manera en que se repotencie lo malo y se pierda lo bueno de aquella doctrina acuñada en su Resolución 11 y ½ de 1953), y lo hará mediante el dictado de una nueva norma deontológica identificada como Resolución 1389/61. En esta oportunidad, su error no fincará solamente en exorbitar su competencia pretendiendo legislar acerca de responsabilidad civil: en el borde de la hazaña en materia de creación jurídica, confundirá los roles de tal manera en que la Conducción Técnica, además de lo que traía dentro suyo desde antes, ahora incluya las prestaciones propias de un Director de Obras, en los siguientes términos: «*Se entiende por Conducción Técnica de la obra, la vigilancia técnica ejercida personalmente por el profesional durante todo el proceso constructivo, controlando la estricta interpretación de la documentación preparada por el proyectista, asegurando que la ejecución o materialización de la misma responda a todas las reglas del arte, efectuando los replanteos conforme a trazado proyectado y aprobado, controlando los cálculos de estructuras así como la calidad y composición de los materiales de la obra, y cumpliendo con las disposiciones vigentes sobre construcciones. El profesional que desempeña esta actividad es el responsable técnico de la obra, en los términos fijados por los artículos 1646 y 1647 del Código Civil. De ahí la obligatoriedad de estar inscripto, además de en la matrícula del Consejo de Ingenieros, en los registros de constructores de las municipalidades y comunas*» (artículo 4 de la Resolución 1389/61). En esta oportunidad también redefine a la Dirección de Obra en términos similares a los vertidos en la Resolución 11 y ½ de 1953 (en especial, reiterando que ese rol profesional importa esencialmente la representación de los intereses del dueño durante el proceso constructivo). Pero, como eventualmente el lector podrá imaginar, una conclusión caería de su propio peso: si el control de la fiel interpretación de los planos y del resto de la documentación integrante del proyecto, que constituye el otro pilar de la función de un Director de Obras, se ha puesto en la órbita de actuación del Conductor Técnico, lógico era disponer lo que sigue a continuación: «*Siendo indispensable en toda construcción las funciones del Proyectista y del Conductor técnico, la designación de un Director de Obra es optativa para el comitente de la misma, y en ningún caso reemplaza a aquéllas. No puede un mismo profesional actuar a la vez como Director de obra y Conductor técnico, dadas las características propias de cada una de esas funciones*» (artículo 6 de la Resolución 1389/61). En otras palabras, acaba de crearse la Dirección de Obra no obligatoria, y, consecuentemente, se ha otorgado un bill para erigir edificios únicamente con un proyecto y un empresario constructor, las más de las veces oculto tras una suerte de profesional todo terreno. Cabría preguntarse, incluso dentro de esta misma concepción, lo siguiente: si es cierto que de la Resolución 1389/61 surge textualmente que un mismo profesional no puede ejercer simultáneamente ambos roles (Director de Obra y Conductor Técnico) en una misma obra «*…dadas las características propias de cada una de esas funciones*», y que ello es así pues «*Se entiende por Dirección de la obra, la función que el profesional desempeña, en representación del comitente…*» (artículo 5 de la Resolución 1389/61). Entonces… ¿Por qué razón se vuelve opcional a una de las dos? Y ¿quien defendería en obra los intereses del dueño, a falta del profesional encargado de esa misión? ¿Qué detendría a un empresario inescrupuloso que ofreciera un proyecto y erigiera otro, con armaduras, dosajes de morteros y hormigones, sección de conductores, etc., que no sean los aprobados en sede municipal, de modo imposible de advertir por un lego en la materia? ¿Y si las modificaciones afectaran no solo la estética ni la durabilidad -lo cual no sería tampoco como para desdeñar- sino directamente aspectos inherentes a la seguridad edilicia?

Si bien el Consejo Profesional de actuación ya no existe jurídicamente, supongo que de no ser así se defendería de mis objeciones argumentando que un año antes, por decreto provincial 12.740/60, se

había incorporado un capítulo VII al decreto arancelario 4156/52, a fin de establecer honorarios más reducidos aún, donde se había introducido gran parte de los conceptos que he criticado. Pero la defensa sería estéril, toda vez que ello no regía para todas las obras, sino sólo para las que involucraran actuaciones profesionales en establecimientos acogidos a las leyes de fomento industrial 4859 y 4960. Y, además, para quien dude acerca de que al Poder Ejecutivo se le haya ocurrido per sé semejante cosa en 1960, resultará un dato relevante el que por expediente 41383-C-1960 ya se encontraba en trámite el proyecto de «Reglamento de letreros y de rotulación de planos de obra» que el Consejo de Ingenieros terminaría aprobando mediante una nueva Resolución identificada como 1434/61 y elevándola al Poder Ejecutivo para su sanción, lo que ocurriría mediante el decreto 11.217/61. O sea que el reglamento se sanciona un año después, pero su gestión tramitaba al mismo tiempo en que se sancionaba aquel otro decreto (el que modificaba el arancel profesional). ¿Y que contiene el mentado «Reglamento de Letreros y Rótulos»? Pues la obligatoriedad de contar con Proyectista y Conductor técnico, reservando para el Director de Obra el carácter opcional. En todo tipo de obra. De cualquier envergadura. Sin límites.

Es así, mediante este bloque, como la provincia de Santa Fe, con la valiosa colaboración de su Consejo de Ingenieros y apartándose de las regulaciones existentes en el resto de los Estados miembros de la Federación Argentina, ha acuñado una legislación que no reconoce igual. Una que permite erigir obra sin director. Una que no pudo tener otra finalidad que disminuir los ya de por sí escuálidos honorarios profesionales vigentes en este Estado.

¿Puede probarse esta última afirmación desde otro ángulo de abordaje? Creo que sí. Sin ánimo de ingresar de lleno en el campo del Derecho público, resulta paradojal que el Estado santafesino haya sancionado también en 1960 su ley de obras públicas 5.188, en la cual refulgen (más bien, contrastan) los siguientes elementos esenciales para el presente análisis: a) no hay referencia alguna a la Conducción Técnica, sino a la Representación Técnica; b) se distingue claramente la responsabilidad profesional de la empresarial que asume el contratista, especialmente en sus arts. 48 y 57; c) se plasma con claridad prístina el rol del Inspector de Obra, sin ninguna confusión con los antedichos. Lo cual conduce necesariamente a reflexionar acerca de lo siguiente:

¿Cómo es que se diferenció en las obras públicas la responsabilidad del contratista y la de quien lo representaba en lo arquitectónico-ingenieril, y se fusionaron estas en las obras privadas? ¿Cómo es que se pudo concebir para las obras públicas -correctamente- que un contratista de obra bien podía no poseer él mismo un título profesional, mientras se encontrase debidamente representado, y no se arribó a la misma conclusión en materia de obras privadas, donde los municipios acudían a la ficción del profesional «Conductor Técnico» que supuestamente construía todos los rubros de todas las obras, cuando era y es público y notorio que a la enorme mayoría de ellas las erigen contratistas sin título alguno? ¿Cómo es que el Estado no podía quedar a la merced de los contratistas y sus Representantes Técnicos (por eso sus intereses en el proceso constructivo quedaban a cargo de la Inspección de Obra) pero sí se admitía ello para el sector privado?

V. Evolución legislativa, tercera parte: el fin de los eufemismos y las incoherencias

Semejante disparate no podía quedar eternamente en pie, y quizá por ello el auténtico sucesor jurídico del Consejo citado (me refiero al actual Colegio de Profesionales de la Ingeniería Civil de la Provincia de Santa Fe, creado por ley 12.008) decidió barrer con toda esta construcción mediante la sanción de su Resolución 79/06. Y el Poder Ejecutivo hizo el resto mediante el decreto 1732/08. Mirándolo así, nada de aquel sustento queda en pie.

Pero, en realidad, la norma jurídica de superior rango normativo, y consecuente mayor trascendencia, se había dictado en la década anterior, y yo diría que pasó inadvertida. Acababan de

comenzar los 90′, y finalmente el Estado de Santa Fe acierta a unificar su legislación, mediante la sanción de la ley 10.653 que a un tiempo crea el Colegio de Arquitectos provincial y reglamenta el ejercicio de la arquitectura en esa jurisdicción.

La ley contiene en su art. 24 una norma de extraordinaria precisión en cuanto a la temática abordada en el presente -que por razones metodológicas dividiré- donde se establece lo siguiente: *«[Toda persona de existencia visible, o jurídica de carácter privado que se dedique a la ejecución de trabajos, sean éstos de naturaleza pública o privada, atinentes a lo determinado en ésta Ley, deberá contar con un Representante Técnico] [que podrá ser Arquitecto, siempre que reúna los requisitos exigidos en el artículo 3, inciso a y b) del presente ordenamiento. Todo ello sin perjuicio de los derechos que para éste puedan tener los demás profesionales de la construcción. La elección será libre para el comitente, quien podrá seleccionarlo entre los distintos profesionales de la construcción]»*. La trascendencia del dispositivo transcripto es tanta que no deja ni siquiera un resquicio de duda acerca de lo siguiente: tanto en obras públicas como privadas, los empresarios constructores son concebidos como sujetos diferentes de los profesionales que los representan (es decir, se elimina aquella concepción que, con alguna licencia, podría haberse llamado la del «profesional constructor necesario»: claramente, se escinden dos status jurídicos diferentes, que pueden o no coexistir en un mismo sujeto). Y, además, en ambos sectores se recepta a la Representación Técnica, suprimiendo del ordenamiento provincial cualquier posibilidad de sostener que subsiste algo llamado Conducción Técnica.

Obvio será resaltar que una ley deroga a todos los decretos provinciales y ordenanzas municipales y aún a otra ley anterior que se le oponga, sin siquiera tener que hacer mención de ello. Y, además, así lo establece textualmente el art. 107 de la ley 10.653. Pero lo esencial es que mediante este marco normativo ha de caerse en la cuenta de que aquello que en realidad ha hecho Santa Fe es alinearse, después de un largo periplo, con Córdoba, Buenos Aires y la C.A.B.A.

Claro que una cosa es el plano de lo formal, y otro el de la realidad: no se cambia así como así una costumbre contraria a la ley, observada durante décadas. Por ello, no es de corta extensión el camino que queda por recorrer: resta aún adecuar los reglamentos de inferior rango normativo, por ejemplo, el Reglamento de construcciones de la ciudad de Santa Fe, que sigue disponiendo contra la ley en sus parágrafos 2.1.7 y 2.4.1. Es decir, se deberá actuar como lo ha hecho el municipio de Rosario mediante la modificación introducida al parágrafo 2.2.5 de su Reglamento de Edificación mediante la sanción de su ordenanza 8214/07 (la que, si bien es pasible de ser criticada, importó un adelanto enorme). Pero, por sobre todo, habrá que cambiar una convicción fuertemente arraigada en la población. De todas estas tareas, a mi entender, deberán ocuparse los distintos Colegios profesionales.

Para finalizar este acápite, una aproximación a la cuestión de la tarifa de la encomienda de Representación Técnica, ya que la escala arancelaria de esta provincia nada establece al respecto. A la solución se arriba por aplicación de la disposición contenida en el art. 12 del decreto 4156/52 y en el art. 16 del Código Civil: se debe acudir a leyes análogas para determinar los honorarios correspondientes. La más adecuada a la enorme responsabilidad comprometida en el ejercicio de ese rol es, a mi juicio, la escala arancelaria para la arquitectura y la ingeniería vigente en provincia de Buenos Aires, que comienza con una alícuota decreciente del 5% del costo de obra que allí se llama real, es decir, el del monto del contrato celebrado por la representada, IVA incluido (cfme. artículo 1 del título V, decreto 6964/65, debidamente interpretado por las resoluciones C.P.I.B.A. 2420/77 y C.A.P.B.A. 67/10).

VI. Funcionalidad de la encomienda de Representación Técnica

Cuando se representa técnicamente a un empresario constructor total o parcial, entre otras tareas inherentes a la funcionalidad del rol se encuentra la esencial de conducir técnicamente la obra, entendiendo

por tal a la organización en el proceso constructivo de los obreros y subcontratistas de que dispone la empresa representada para ejecutar los trabajos a los que esta se obligó, decodificando para ello el lenguaje técnico en el que se encuentran expresados los pliegos, planos, órdenes de servicio, etc., e impartiendo a los obreros y subcontratistas las instrucciones necesarias para propender a la correcta ejecución; ídem, verificando la calidad de materiales y rechazándolos en caso de no ser apropiados para la ejecución; ídem, notificando al Director de Obras todo aquello que sea necesario para propender a la correcta ejecución (lo cual suele hacerse a través del «libro de pedidos de empresa») etc.
Si tuviera que poner en términos muy generales qué es aquello que se espera que haga un Representante Técnico, diría que la mayoría de los actos que histórica y erróneamente se han esperado de los directores de obra caen en su órbita de actuación. Será por ello, tal vez, que el C.P.A.U. ha dicho, respecto a las obras ejecutadas por terceros constructores, que *«En esta hipótesis, el director de obra no asume las tareas propias de la conducción, porque ellas serán desarrolladas, precisamente, por el personal del contratista o empresa constructora»; y también que «cuando la conducción de la obra esté a cargo del empresario o contratista, al profesional director de obra no le corresponde vigilar toda la jornada de trabajo en forma continua y total, la ejecución de los trabajos ni los materiales que se emplean en ellos; es decir, actuar como si fuera la única obra que le tocara dirigir»* (Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, documento A-104, 1983).

Es que dirigir (en rigor, inspeccionar, como con más tino se ha denominado al rol en materia de obras públicas) no es lo mismo que conducir: sin perjuicio de cualquier desviación práctica del concepto que pudiera argumentarse en contra de ello, no debe olvidarse que el rol de Director de Obras ha sido concebido para que el profesional que lo ejerce se comunique con un igual, es decir, con alguien profesionalmente capacitado para interpretar el lenguaje simbólico de pliegos y planos, y las especificaciones técnicas. En otras palabras, no cabe esperar de él ni que organice la obra, ni que la aprovisione con materiales, ni prestaciones de naturaleza pedagógica dirigidas a los obreros empleados por el contratista de que se trate para ejecutar los trabajos. Expuesto de otro modo, si el contratista o sus dependientes o subcontratados no comprenden las especificaciones de pliegos y planos que integran un proyecto por no encontrarse ellos mismos diplomados en arquitectura o ingeniería, debe recordarse que es precisamente para ello que la ley ha obligado a aquel a contar con un Representante Técnico científicamente capacitado al respecto, tanto en obras públicas como privadas (provincia de Santa Fe, artículo 24 de su ley 10.653; provincia de Buenos Aires, artículos 6tos de sus leyes 10.405, 10.411 y 10.416; C.A.B.A. y jurisdicción nacional, artículo 9 del decreto ley 6070/58 y artículos 93 a 96 del decreto ley 7887/55; Río Negro, artículo 7 de su ley 2.176; Misiones, artículos 4 inciso a) y 16 de su ley 2.573; San Luis, artículos 4, 7 inc. a) y 17 de su ley 5.560, entre otras).

Todo ello puede ser sintetizado en una línea: el Representante Técnico se encuentra a cargo de la defensa de los intereses de un empresario constructor, por oposición a los del dueño o beneficiario de la obra (que quedan a cargo del Director de Obras). Y esa es la razón por la cual el rol de Representante Técnico resulta incompatible con el de Director de Obras, salvo en las obras ejecutadas por administración.
Si el sistema de ejecución adoptado es por contratos separados, debe tenerse presente que la ley no distingue entre contratistas totales o parciales, de tal suerte que cada uno de ellos se encuentra obligado a contar con un profesional o técnico con suficientes incumbencias. Así, los contratistas de instalaciones sanitarias y contra incendio, de gas, termomecánicas, eléctricas, albañilería, estructura de hormigón armado, etc. Y no es que quien suscribe crea que esto vaya a verificarse en todas las obras, pero si no sucede, habrá que hacérselo presente a los Jueces y otros funcionarios, ya que no se concibe lógicamente que los efectos causados tanto por la culpa al contratar del dueño de la obra como por la omisión del o los contratistas de observar el cumplimiento de las leyes vigentes, recaiga sobre los profesionales que, aún presentes en el proceso constructivo, lo están para cumplir con otras funciones, no para cargar con los errores de terceros (cfme. artículos 20, 503, 512, 902, 923, 1074 y 1195 del Código Civil, y artículo 24 de la ley de Santa Fe 10.653 y sus concordantes de otras jurisdicciones locales).

VII. Responsabilidad de los Representantes Técnicos

En cuanto a la responsabilidad contraída en el ejercicio del rol de Representante Técnico se ha tratado históricamente de hacer recaer en el profesional que asume el rol las responsabilidades propias de un empresario constructor, estatuyéndolo así innumerables reglamentos locales. Lo cual, además de constituir un error conceptual formidable, hace necesario puntualizar que jamás una provincia puede legislar acerca de responsabilidad civil, tratándose de materia delegada en el Congreso de la Nación, y, en especial, regulada por las normas jurídicas contenidas en las leyes de fondo, como por ejemplo el Código Civil.

En ese entendimiento, y sin ánimo de simplificar excesivamente un tema de suyo mucho más complejo, abordaré algunos ribetes de la cuestión: en primer lugar, en nuestro país se responde como constructor únicamente cuando se es en los hechos un constructor, no cuando alguna resolución colegial, ordenanza municipal o decreto provincial lo dice. Y se es un constructor cuando se organizan los factores de producción en orden a la obtención de un beneficio de naturaleza empresarial. Es decir, y con prescindencia de qué documento se haya o no suscripto en sede municipal, estaremos ante un empresario constructor cada vez que alguien que percibe un precio (no jornales: un precio) detrae parte de ese precio para pagarles los jornales a los obreros que él mismo trajo a la obra, les fija la jornada de trabajo, les da órdenes acerca de cómo realizar las tareas, etc. E, incluso, cuando no tiene dependientes a su cargo, porque nada impide la existencia de una empresa unipersonal. Por si hubiese quedado alguna duda, estoy afirmando que usualmente los verdaderos constructores son Raúl el electricista, José el contratista de albañilería, etc., etc., que no han suscripto plano alguno y son, no obstante, quienes asumen ese rol de obra. Dicho de otro modo, los errores conceptuales más grandes al respecto se cometen cuando se cree estar frente a un empresario únicamente cuando se trata de una S.R.L. o S.A., cuando el contratista se ha diplomado, además, en arquitectura o ingeniería, o cuando se piensa que ha de contarse con determinadas inscripciones y registros. Nada más inexacto: se es contratista de la industria de la construcción aún sin contar con nada de ello, y por el sólo hecho de celebrar una locación de obra material, la que ni siquiera es necesario que conste por escrito: basta la mera actuación en tal carácter (cfme. artículos 913 a 918, 974, 1020, 1182, 1144 a 1146, 1493, 1494, 1627 y concordantes del Código Civil). El mejor ejemplo de que no puede confundirse el ejercicio profesional con la actividad empresarial es que nada obsta a que el contratista de una obra sea una persona jurídica integrada por personas carentes de título alguno, conforme a las prescripciones de la ley 19.550. Además, «empresa» no solamente es una noción más económica que jurídica, sino que ella trasciende el ámbito de la construcción perteneciendo al de la economía en general.

Entender a la empresa constructora como una entidad excluyentemente arquitectónica o ingenieril importa confundir a uno de los elementos de la empresa -el objeto para el que fuera creada- con la empresa en sí.
Entonces, ¿de qué es responsable un Representante Técnico? Pues según los hechos (y enfatizo según los hechos, habrá que examinar cada caso en particular, tratándose de una obligación de medios) lo será de los errores de naturaleza arquitectónica o ingenieril en que incurra su representada por culpa del profesional, como por ejemplo de los vicios aparentes u ocultos, o de la ruina edilicia. Es decir, algo similar (aunque no igual) a lo que ocurriría con un Director de Obras, si hubiera causado o contribuido a causar lo antedicho. Pero jamás se podrá poner en cabeza suya la condición de guardián jurídico de la obra en los términos del art. 1113 del C.C., la que es retenida por la empresa (cfme. Bustamante Alsina, Jorge, «La Ley», 1986-C-139; C.N.CIV, Sala J, Quispe Quecaño, Fausto c/ Páez, Juan C. y otros, L.L. 2-3-05, 12-108621, (Ferro de Raimondi, María Cristina c/ Tuero, Alberto y otros s/ Daños y perjuicios, sentencia definitiva – C.N.CIV. – Sala K – Nro. de Recurso: K192034 – Fecha: 16-3-1997 – Vocal preopinante: O. Hueyo, ElDial – AE516). En igual sentido, C.N.Civ., sala H, «Benítez, María c.Giordanelli, Alejandro y otros, L.L. 2001-A-21). Idem anterior, C.N.Civ., Sala «J», «Arias, Samuel Porfidio y otro c/ Empresa de Construcciones S.R.L. G.K. y otros s/Daños y perjuicios», expte. 131.042,

sentencia del 20-9-05). Ni tampoco las obligaciones de garantía sobre la indemnidad de los obreros de su representada, ni ningún otro crédito de naturaleza laboral (artículos 2 inc. a) y 35 de la ley 22.250) ni otras responsabilidades comerciales (artículo 2 de la ley 24.240) entre otros supuestos. Cabe recordar, asimismo, que media prohibición expresa para que un mismo profesional se encargue en la misma obra de la Representación Técnica y de la planificación y control de los aspectos de salud y seguridad en la construcción, de donde tampoco puede responsabilizárselo por cuestión alguna derivada de su falta o incorrección (artículos 4 y 16 del anexo I, decreto P.E.N. 911/96, texto s/ Res. S.R.T. 1830/05).

En otras palabras, quien se obliga por el resultado, crea los riesgos y obtiene los beneficios es la empresa representada, no el profesional al que esta contrata al sólo fin de suplir su carencia de conocimientos científicos. Este último sólo responde, como cualquier otro profesional, por su culpa o dolo cuando se acrediten estos, en los términos de los artículos 512, 902 y 1109 del Código Civil (cfme C.N. Civ., sala H, 5-7-00, «Benítez, María c/ Giordanelli, Alejandro y ot», L.L. 2001 A, 55-101435-S, comentado por Eduardo L. Gregorini Clusellas).

En cuanto a la hipótesis del artículo 32 de la ley 22.250 («*…y los profesionales, cuando se desempeñen como constructores de obra que contraten contratistas o subcontratistas…*») claramente se refiere a alguien que al mismo tiempo reviste dos status jurídicos: la de empresario constructor y la de profesional que representa técnicamente esa actividad comercial (cfme. Resolución 67/10 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires) como ocurriría, v.gr., con el abogado que litiga en causa propia.

VIII. ¿La actuación de un Representante Técnico releva de la obligación de designar un Director de Obra en el proceso constructivo?

Retomando lo expuesto en el acápite IV del presente, cabe destacar un problema similar que subsiste incluso en los municipios que, como el de la ciudad de Rosario, han implementado las reformas necesarias para adecuar sus ordenanzas al nuevo marco jurídico vigente tras la sanción de la ley 10.653.

Evidentemente, aún en el siglo XXI la herencia dejada por el Consejo de Ingenieros todavía influye, porque en reformas recientes se ha dispuesto que en ciertos casos la designación de un Representante Técnico vuelve optativa, casi superflua, a la de un Director de Obra, olvidando que los profesionales a cargo de cada rol tienen una órbita de actuación distinta, que no debe ni puede confundirse. Como emblema de lo antedicho, puede mencionarse la disposición contenida en el artículo 4 del decreto 159/08, reglamentario de la ordenanza del municipio de la ciudad de Rosario 8214/07.

Ni siquiera dejando de lado que mediante un decreto reglamentario no es posible establecer excepciones a la ordenanza que se reglamenta, podrá obviarse que ninguna de ambas fuentes pueden contravenir lo dispuesto en la grada normativa superior. Y ni qué decir acerca de invadir la órbita de actuación de los Colegios profesionales, en los cuales la Legislatura ha delegado la policía de las profesiones (cfme. artículos 55 inc. 18), 72 inc. 4) y 107 inc. 1) de la Constitución de Santa Fe). Es decir, con sólo poner la mira en el plano provincial, tales disposiciones son inconstitucionales por donde se las mire.

Es que disponer acerca del ejercicio de las profesiones liberales constituye materia reservada a la Legislatura local, y sólo puede ser reglamentada por el Poder Ejecutivo, nunca por un municipio. Y lo cierto es que la Legislatura ha hecho uso de su competencia, por ejemplo con relación a la policía de la profesión de arquitecto, delegando su control en el Colegio de Arquitectos de Santa Fe y otorgándole expresamente la capacidad de actuar -en cuanto a sus fines interesa- como si quien lo hiciera fuese el Estado mismo, es decir a realizar funciones materialmente administrativas (arts. 1, 31 y ccdtes. de la ley 10.653). Siendo así, no cabe sino concluir en que cualquier reglamento de la provincia en cuestión que disponga lo contrario a la ley citada resultará írrito respecto a la norma fundamental del Estado santafesino. Lo

cual, a mi entender, ocurre inevitablemente al dejar la dirección de una obra en manos de un lego en la materia, ni bien se advierte que surge del art. 2 de la ley 10.653 que «*Se considera a los efectos de la presente Ley, como ejercicio de la profesión de Arquitecto a toda actividad pública o privada, dependiente o independiente, permanente o temporaria, que requiera la capacitación que otorga el título para ejercer dentro del marco de sus incumbencias…*». A cuyo respecto debo adelantar, previo a su tratamiento concreto, que dirigir obras de su especialidad constituyen actividades reservadas a arquitectos e ingenieros por expresa reglamentaciones ministeriales dictada en uso de la competencia estatuida por una ley de la Nación, y, por ende, de obligatoria aplicación en todo el territorio de la República.

Finalmente, cabe puntualizar antes de abandonar por el momento el plano legislativo local -como otra muestra de que no puede ser erigida una obra sin director- que el Poder Ejecutivo de esta provincia ha dispuesto la obligatoriedad de consignar los nombres de los Directores de Obra en los letreros que dan cuenta de los responsables a cargo de cada uno de los roles en la ejecución de las obras. Obligación imposible de cumplimentar si no existe profesional encargado del desempeño de esa función (arts. 1, 3 y 6 del decreto 1732/08).

Pero, además, la constitucionalidad de esas normas también aparece reprochable ni bien se las confronta con las leyes de la Nación. En efecto, la ley de educación superior de la Nación 24.521 ha dispuesto un especialísimo régimen en su art. 43, en cuyo marco el Ministerio de Educación ha dictado reglamentos imperativos para todas las provincias argentinas, y también para la C.A.B.A. Así, para los títulos de arquitecto e ingeniero civil, se registran las Resoluciones M.E.C. y T. 254/03 y 1232/01, respectivamente, incluyendo a tales graduados en dicho régimen. Y, posteriormente, sendas resoluciones establecieron para esos mismos títulos incumbencias reservadas sólo a ellos, con la única excepción de otros títulos de similar valía que, por acto expreso, el Ministerio (con carácter restrictivo y acuerdo del Consejo de Universidades) decida incluir en ese exclusivo grupo. Así, para los arquitectos, dispone textualmente el anexo V de la Res. M.E.C. y T. 498/06 lo siguiente: *«Actividades profesionales reservadas al título de arquitecto: 1. Diseñar, proyectar, dirigir y ejecutar la concreción de los espacios destinados al hábitat humano.; 2. Proyectar, dirigir y ejecutar la construcción de edificios, conjuntos de edificios y los espacios que ellos conforman, con su equipamiento e infraestructura y otras obras destinadas al hábitat humano.; 3. Proyectar, calcular y dirigir y ejecutar la construcción de estructuras resistentes correspondientes a obras de arquitectura»*. Fácilmente se advertirá, creo, que la reserva de las incumbencias para dirigir la construcción de edificios podrá compartirse entre arquitectos y ciertas especialidades de la ingeniería, pero, eso sí, nunca quedar a cargo de los propietarios de las obras.

En ese mismo orden de cosas, el texto del art. 247 del Código Penal de la Nación, en su texto según ley 24.527, establece que «*Será reprimido con prisión de quince días a un año el que ejerciere actos propios de una profesión para la que se requiere una habilitación especial, sin poseer el título o la autorización correspondiente*». Lo cual nos coloca ante la siguiente situación: siendo la arquitectura y la ingeniería profesiones reglamentadas en todos los Estados miembros de la federación argentina, está claro que colocar la dirección de una obra a cargo de quien no se ha graduado en ellas y se encuentra debidamente matriculado (punto al que, sostengo, conduce el permitir que un dueño erija un objeto edilicio sin director que represente sus intereses durante el proceso constructivo) importa consentir que esa persona ejerza actos propios de profesiones para las que se requiere una habilitación especial. Es decir, estaríamos no solamente ante normas palmariamente inconstitucionales por disponer en contra de las regulaciones contenidas en un código de fondo, que es ley suprema frente a cualquier norma provincial (cfme. arts. 31 y 75 inc. 12 de la Constitución Nacional) sino, además, ante el contrasentido ínsito en la validación por un poder local de conductas reprimidas como delito por el gobierno federal.

Todavía podría prescindirse del análisis jurídico en materia de confronte con normas de superior jerarquía, y aún así (apelando a la lógica) demostrarse el palmario desacierto ínsito en disposicio-

nes como la contenida en el art. 4 in fine del decreto 159/08 del municipio de Rosario. Es que ese reglamento entra en crisis consigo mismo ni bien se advierte que se dispone en él también (esto sí, correctamente) que los roles de Director de Obra y Representante Técnico son incompatibles entre sí. Ahora bien, ¿cuál sería la causa de la incompatibilidad? Pues que cada uno de los profesionales que encarna esos roles representa intereses jurídicamente contrapuestos de las partes de la relación jurídica sustancial de todo proceso constructivo (dueño de la obra / empresario constructor). Y, por ende, así como no se concibe que dos partes en conflicto puedan ser representadas en juicio por el mismo abogado, tampoco resulta admisible que un profesional asuma en la misma obra los roles de Director y Representante Técnico (conf. Resolución s/n del Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires del 28/10/60; Resolución del Colegio de Arquitectos del mismo Estado 67/10; Ord. 8214/07 del municipio de Rosario, entre otros).

Ahora bien, si esto es cierto, ¿quién representará los intereses del dueño, si falta el Director de Obra? Supongamos el esquema, perfectamente válido, en que una empresa constructora proporcione no solamente los materiales y la obra de mano, sino también el proyecto arquitectónico o ingenieril… ¿Quién verificará en nombre del dueño que se cumple en obra con las especificaciones del proyecto? ¿Y quién dará un mínimo de certeza al resto de la sociedad respecto a cuestiones directamente relacionadas con la seguridad edilicia, como podrían ser, v.gr., que el constructor erige las estructuras de hormigón en las dosis y con las armaduras especificadas en el proyecto aprobado en sede municipal?

Aún pueden hallarse supuestos en que por aplicación de tales normas se induzca a la desprotección de los consumidores, causándoles daño. En tales hipótesis, a mi entender resultaría posible obtener la condena solidaria de los municipios y sus funcionarios que permitieron la erección de una obra en tales condiciones, por aplicación de las disposiciones contenidas en los arts. 1 a 3, 5 y 40 de la ley de la Nación 24.240, y en los arts. 902, 1073, 1074, 1109, 1112 y 1113 del Código Civil.

Estas son las razones por las cuales tales reglamentos, en su mayoría municipales, incurren en flagrante violación a la Constitución del Estado Argentino y coadyuvan a disminuir la seguridad en los procesos constructivos, perjudicando no solamente al dueño de la obra sino también al resto de la sociedad: ya bastante se tiene con la probada ineficacia de los controles municipales en la materia, como para agregar un factor de riesgo adicional.

IX. ¿La actuación de un Director de Obra excluye a la obligatoriedad de designar Representantes Técnicos?

He aquí a la problemática planteada en las obras ejecutadas por el sistema de administración, donde el empresario constructor de ella, quien crea los riesgos y obtiene los beneficios, no es otro que su dueño. Nunca el profesional al que contrata para suplir su carencia de conocimientos científicos en arquitectura o ingeniería.

La reunión en un mismo sujeto de las dos situaciones jurídicas (dueño-empresario): a) ha sido sostenida desde antiguo por la doctrina especializada (cfme. Spota, Tratado de Locación de Obra, T. 1, 3ra Edición, págs. 505 y 158; Spota, La Ley T. 140, pag. 1235; Butlow, «Dirección de obras por administración» La Ley del 20 de Julio de 1993; Butlow y Bustos, «Abogados de Arquitectos», Ed. Kliczkowsky Publisher, Buenos Aires, Madrid, 1996, pag. 169 in fine; Resolución 67/10 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires; Res. 413/90 del Colegio de Ingenieros del mismo Estado); b) se ha plasmado en reglamentos de policía edilicia (ordenanza 8214/07 de Rosario, entre otros); c) se la ha recibido jurisprudencialmente (C.C. Com. de San Isidro, sala 1, 24-5-99, «Aluminio Almeco Sacic c/M. I. Q. SA s/Cobro de pesos»); d) ha sido arancelada en numerosas jurisdicciones locales (provincia de Buenos Aires, artículo 9 inc. d) título VIII del decreto 6964/65; jurisdicción nacional, artículo 52 inc. 3) del decreto ley 7887/55; provincia de Santa Fe,

artículo 52 inc. B) del decreto 4.156/52; provincia de Neuquén, artículos 57 inc. t) y 82 inc. d) del decreto ley 1.004/77, provincia de Mendoza, artículo 40 inc. B) del decreto 4761/51; provincia de Corrientes, artículo 74 inc. 3) del decreto 1734/70; provincia de La pampa, artículo 45 inc. c) de la ley 1163. Entre otras).

La cuestión abordada se suscita cuando, por ejemplo, la ordenanza 8214/07 del municipio de Rosario establece que en una obra ejecutada por administración (donde, recordemos, el empresario constructor es su dueño) no se requiere la designación de Representantes Técnicos, quedando la obra -nunca será suficiente reiterarlo: sólo en sus aspectos técnicos, nunca en los empresariales- bajo la responsabilidad del Director de Obra.
En una primera aproximación, la norma parece inconstitucional, toda vez que el art. 24 de la ley de Santa Fe 10.653 no excluye a ningún empresario de la obligación de designar en sede municipal a su Representante Técnico. Pero ello es sólo aparente: en realidad, es factible armonizar esas normas de diversa grada normativa.
Es que la prestación del profesional en dicho contexto no es la de cualquier Director de Obra, sino de uno remunerado con honorarios superiores porque carga sobre sí las dos funciones: la de desempeñarse como Director de Obras y la de actuar como Representante Técnico. Y, eventualmente, como mandatario del dueño-empresario, si existiese un acto de apoderamiento, lo cual no es esencial.
Esta modalidad, existente en todas o casi todas las jurisdicciones del país, se conoce como «Dirección de Obras por Administración» (Córdoba, Ciudad de Buenos Aires, entre otras) o «Dirección Ejecutiva» (Provincia de Buenos Aires, Provincia de Salta) y se ha legislado también en Santa Fe, aunque en términos un tanto equívocos, en el art. 52 inc. B del decreto 4156/52. La inteligencia de este último precepto es la siguiente: el profesional Director de Obra que actúa en un proceso constructivo ejecutado por este sistema no solamente percibirá los honorarios establecidos para un director que sólo tiene a su cargo inspeccionar los trabajos realizados por terceros para verificar que se ajustan a las especificaciones del proyecto, sino también un suplemento -mínimo- de honorarios del 30% pues en dicho contexto debe él mismo conducir la obra. Si además se encarga de la administración (por ejemplo, contratando y pagando él en nombre del comitente los materiales y la mano de obra, es decir actuando como mandatario) ese suplemento se elevará al 60%.

Por lo visto, no es que en estas hipótesis se prescinda de la actuación de un Representante Técnico, es que se prescribe una modalidad de Dirección de Obra distinta, que engloba en su desempeño a las funciones de un Representante Técnico, y es remunerada en consecuencia. Lo cual es posible porque siendo dueño y empresario una misma persona, no se está ante intereses jurídicos contrapuestos (conf. Resolución 67/10 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires y Resolución s/n del 28/X/60 del Consejo Profesional de la Ingeniería del mismo Estado).
Aún en los casos en que el profesional encargado de la Dirección de Obra se encargue él mismo de la administración directa (para lo cual, ha de recordarse, no se requiere ninguna instrumentación del contrato de mandato bajo formas sacramentales, en virtud de lo dispuesto por los artículos 974, 1182, 1873 y 1874 del Código Civil) nunca será suficiente reiterar que el riesgo empresario ha sido asumido por el dueño de ella, nunca por el Director de Obras. Por ejemplo, cuando este último contrata obreros, lo hace en nombre de su mandante, quien es quien verdaderamente celebra las relaciones laborales a través suyo y deberá ser reputado empleador si así lo establece el estatuto de los obreros de la industria de la construcción sancionado por ley 22.250. Lo propio ocurre cuando el Director de Obra subcontrata, adquiere materiales, paga, etc.

X. Conclusiones

1) La Conducción Técnica es el contenido del rol de Representante Técnico de empresa constructora. Es aquello que un Representante Técnico hace en obra cuando actúa en nombre de su representada. No es algo distinto. Y en el caso especial de la Provincia de Santa Fe, deben mo-

dificarse todos los reglamentos municipales que aluden a la primera, por imperio de lo dispuesto por el art. 24 de la ley 10.653 y el decreto 1732/08 de ese Estado.

2) Deben reputarse írritas a cualquier concepción lógica y razonada del Derecho las disposiciones locales que colocan en cabeza de los profesionales que asumen la representación de un contratista (se llame como se llame al rol) la responsabilidad que corresponde a este último. Entre otras cosas, no es posible confundir el ejercicio profesional del representante con la actividad empresarial, netamente comercial, del representado.

3) Además, tales reglamentaciones, cuanto menos en lo relativo a las obras privadas (es decir, las reguladas por el Código Civil y leyes complementarias) deben ser tachadas de inconstitucionales, por invadirse facultades delegadas en la Nación para legislar acerca de esa materia.

4) Un empresario constructor (ya sea un tercero contratista, o el dueño de la obra si esta se ejecuta por administración) no requiere contar él mismo con título alguno para desempeñarse como tal (art. 14 de la Constitución Nacional). Lo cual, además, sería imposible si el empresario fuese una persona jurídica. Requiere, sí, representación profesional conforme a las prescripciones de las leyes locales.

5) A la hora de evaluar responsabilidades, las consecuencias de la carencia de la debida representación impuesta por las leyes debe recaer sobre los municipios, los dueños de las obras, y los empresarios constructores. Es decir, sobre todos aquellos que resulten titulares de poderes policiales o partes del contrato. Nunca sobre el Director de Obras, por imperio de lo dispuesto por los arts. 910 y 1195 del Código Civil.

6) Un empresario constructor es tal cuando se reúnen ciertas notas tipificantes de esa actividad comercial (fundamentalmente, la obligación de ejecutar obra a cambio del pago de un precio). Es indiferente que el empresario tenga o no un título, esté inscripto en registro alguno, y figure o no en los expedientes municipales. O sea, lo será cuando los hechos demuestran que lo es, y no lo será porque, cual hombre de paja, se lo ha obligado (como ocurre con los profesionales liberales) a suscribir planos y otros documentos en tal condición, como requisito para otorgar un permiso de obra.

7) Cuando un profesional desarrolla verdaderamente la actividad de un empresario constructor, cabe presumir que actúa en un doble status jurídico. Es decir, que se está representando técnicamente a sí mismo. Por un lado, ejerce el comercio, y por otro, la profesión que lo habilita para representar esa actividad lucrativa.

8) En las obras ejecutadas por administración el empresario constructor de ella, quien crea el riesgo y obtiene el beneficio de realizarla a menor costo que si la encomendara a terceros constructores, es su dueño. Y la Dirección de obras y la Representación Técnica quedan a cargo de un mismo profesional, bajo los nombres usuales de «Director de Obras por Administración» o «Director Ejecutivo». Por ello, se trata de una Dirección de Obras cuyo núcleo difiere de la clásica modalidad de ese rol y se remunera con importantes suplementos de honorarios.

9) Ninguna obra de arquitectura o ingeniería puede ejecutarse sin un Director de Obra. Los reglamentos que así lo disponen son inconstitucionales cuanto menos frente a las leyes de la Nación y la carta federal, y la mayoría de las veces también frente a las locales. Además, los entes y funcionarios que así lo dispongan pueden ser responsabilizados, en especial en el marco de las normas que rigen el derecho de los consumidores. Finalmente, la ausencia de un Director de Obras en el proceso constructivo aumenta el riesgo en la ejecución de las obras, afectando potencialmente no solo al dueño, sino también a los terceros.

Capítulo V

Consejos elementales para el ejercicio profesional

VEINTICINCO CONSEJOS PARA TENER EN CUENTA AL CONTRATAR SERVICIOS DE ARQUITECTURA

Sergio O. Bertone / Arquitecto – Abogado
Publicado en “Arquimaster”

1) Recuerde que, por ley, los arquitectos que ejercen profesión (concepto que excluye la actuación de empresarios constructores y desarrolladores inmobiliarios) tienen derecho a percibir un % del costo de obra real, como compensación por su ejercicio profesional. Y que Ud., si ejerce en jurisdicción bonaerense, no tiene necesidad (salvo que desee estipular un % mayor a los mínimos arancelarios) de explicárselo a su comitente. Le bastará acreditar que le encomendaron un trabajo y que cumplió, y su comitente no podrá alegar el desconocimiento del Decreto 6964/65, que de eso se trata, pues las leyes se presumen conocidas por todos sin admitirse prueba en contrario (arts. 5 y 8 del C.C. y Com.). O sea, si Ud. prueba la existencia de un contrato, tiene derecho a percibir honorarios, aunque nunca los haya determinado (art. 1255 C.C. y Com.)

2) No confunda la existencia de un contrato, con los documentos que integran e instrumentan ese contrato. Un contrato es una oferta aceptada (por ejemplo, su comitente la acepta cuando firma los documentos gráficos y escritos que integran un proyecto arquitectónico) que existe con absoluta prescindencia de que Ud. suscriba o no un documento que rece “En la ciudad de…a los…días…”. Por análogas razones, distinga la existencia de un contrato, de la prueba de esa existencia. Solo así comprenderá que, utilizando los mismos documentos gráficos que la práctica de la Arquitectura genera, puede probar la existencia de una encomienda, y percibir sus honorarios, aunque nada más se haya firmado entre las partes (arts. 284, 1015, 1019 y 1255, C.C. y Com.)

3) Entiéndalo: Ud. no necesita nada que se titule “contrato”, “certificado de encomienda”, “orden de trabajo”, etc., para poder acreditar que lo contrataron. Por ello, si Ud. suscribe documentos contractuales accesorios, ellos tienen que tener una finalidad concreta: mejorar su posición contractual. De lo contrario, esos documentos son cuanto menos superfluos, y, las más de las veces, tóxicos. Especialmente, si Ud. descarga “modelos” de internet.

4) Entienda que no existe (ni existió nunca jurídicamente- en jurisdicción bonaerense) tal cosa como una “unidad arancelaria” para el ejercicio profesional. Lo único que existe, es un arancel profesional vigente, sancionado por Decreto 6964/65 y ratificado por el art. 79 de la Ley 10.405. Lo otro, es una unidad referencial, cuyo único objeto es establecer una base presunta para determinar aportes previsionales y CEP (Resoluciones CAPBA 101/09; 41/15 (art. 13), y 73/21); art. 26 -incisos b) y m)- de la Ley 12.490; art. 79 de la Ley 10.405 y art. 42 in fine de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires). Por ende, sea preciso en uso del lenguaje propio de su ejercicio profesional, ya que si Ud. confunde a la sociedad, confundirá también a los Jueces que la integran. El CAPBA anticipó en seis (6) años –claro que sin saberlo- lo que un día legislaría el Código Civil y Comercial en materia de obligaciones de valor, dando una batalla terrible para lograr la sanción y reconocimiento de su Res. 101/09. No vuelva estéril tanto esfuerzo realizado en su beneficio.

5) No reitere en un documento contractual aquello que una ley o reglamento ya establecen: es superfluo hacerlo. Por ende, solo suscriba un documento contractual complementario, si mediante él puede derogar una o varias disposiciones legales en su favor (arts. 958, 959 y 962, C.C. y Com.). Por eso mismo, no firme aquello que no entiende (obtenga asesoramiento jurídico adecuado, así como acude a ver a un médico cuando se siente enfermo), ni menos descargue basura de internet, proponiendo Ud. mismo suscribir aquello que lo perjudicará

irremediablemente. Entre tantos peligros, se cuenta que Ud. podría crearse una obligación que la ley no le impone, o renunciar a un derecho que la ley le concede, sin siquiera darse cuenta.

6) Tenga en cuenta que, si determina sus honorarios en una suma de dinero, y como regla, nunca más podrá aumentarlos, mientras verá dolorosamente cómo la inflación los deteriora, y el costo de obra aumenta paralelamente (art. 1255, C.C. y Com.). Incluso, sepa que si incluye una clausula indexatoria, un Juez la tendrá por no escrita (arts. 7 y 10, Ley 23.928). En otras palabras, Ud. se habrá colocado en la peor situación posible. Por el contrario, si nada dice (y lo enfatizo: si nada dice, Ud. no tiene obligación de decir nada), mientras cuente con los planos firmados, por ejemplo, el Decreto 6964/65 determinará cuánto le corresponde percibir), o si pacta sus honorarios en % del costo de obra real, cuando el costo de obra aumente, sus honorarios también lo harán (art. 772, C.C. y Com.).

7) No ceda con tanta facilidad ante las presiones de su comitente: si él requiere "certeza", no olvide cuánto le gustaría a Ud. contar con lo mismo. No dudo acerca de que le gustaría saber hoy mismo cuánto le costará vivir el año próximo, y el siguiente a ese; cuándo comenzará la obra su comitente, cuándo la finalizará, y tantas otras cosas más. Pero no puede, ya que la incerteza pareciese ser inherente a la vida. Por análogas razones, Ud. no debería otorgar "certezas" cediendo tanto de sus derechos y contratando por un monto invariable de honorarios, en un país con elevada tasa de inflación y prohibición legal de indexación, arruinándose económicamente en forma inevitable. Salvo, claro, que la "certeza" se plasme en que Ud. determine sus honorarios, y su comitente los pague ese mismo día, es decir, en forma anticipada.

8) ¿No lo cree? Trate, por ejemplo, de pedirle que le otorguen "certeza" a una inmobiliaria en una operación de corretaje, a un abogado en un proceso judicial, a un notario, etc. Por ejemplo, relativas a un inmueble que no se sabe si se venderá, ni cuándo, ni a qué precio, cuándo se escriturará, ni cuándo concluirá determinado proceso judicial a su respecto, a ver cómo le va. Entonces, quiérase un poco más, y defienda lo que quiere. Si Ud. no cree en sí mismo y en el valor de su trabajo, nadie lo respetará.

9) Si, no obstante, Ud. no puede imponer su poder de negociación con su comitente, al menos trate de estipular fechas determinadas en las que deberán efectuarse los pagos de honorarios y compensación de gastos. Por ejemplo, la usual frase "contado efectivo" no significa nada –es decir, carece de efectos jurídicos-; mientras que "contado efectivo el día..../…/…", implica que el solo vencimiento del plazo importará el nacimiento del curso de los intereses (arts. 768 y 886, C.C. y Com.), y también colocar en mora a su comitente, quien, mientras él no cumpla con Ud., no podrá exigirle que cumpla con él (art. 1031, C.C. y Com.)

10) Haga su máximo esfuerzo en convencer a su comitente acerca de la conveniencia de contar con uno o varios constructores económicamente solventes, y que puedan otorgar seguros de caución sobre la obra: no olvide que, de lo contrario, el acreedor de las garantías elegirá al deudor más solvente para dirigirle sus pretensiones, y ese casi siempre será Ud., que responde con todos sus bienes, incluso los que algún día ingresen a su patrimonio por vía hereditaria (arts. 850, 851, 1273, 1274, 1751 y ccdtes. C.C. y Com.). Especialmente, ponga atención a lo antedicho si el Constructor es una SA o SRL, y ni qué decir si el comitente también lo es y/o si, además, es un fiduciario.

11) En materia de solvencia, ponga especial atención acerca de quien lo ha contratado, cuando, por ejemplo, debe realizar un conjunto inmobiliario, una torre, etc. Especialmente, si se trata de una mutual creada por un sindicato, o de una SA o SRL. Y no olvide que la circunstancia ínsita en que Ud. no logre cobrar, no es óbice para que, además, tenga que pagar los reclamos de los titulares de derechos reales o personales sobre las unidades funcionales.

12) Por si no ha quedado claro, ha llegado el momento para elegir en qué procesos constructivos participar, y en cuáles no. A no ser que, cuanto menos, se cuente con seguros por límites muy generosos.

13) En materia de "Arquitectura y amiguismo", tenga siempre presente que, un día, Ud. puede ser responsabilizado por sujetos con los que jamás se relacionó, y a quienes jamás tuvo en miras. Por ejemplo, un comprador al que su amigo le vendió el inmueble, un acreedor hipotecario que a él le otorgó financiamiento, etc. (arts. 1270 a 1275, 1054, 1055, 1773, 1774 y cddtes. del C.C. y Com.). Por tales razones, deje la amistad en la puerta del estudio, y actúe con seriedad y profesionalismo.

14) Aclare en todos los documentos que suscribe con su comitente, que a Ud. le han contratado el proyecto arquitectónico, la dirección de obra de Arquitectura, la representación técnica arquitectónica, y así. Eso tiene una gran importancia, pues la ley pone en cabeza de su comitente, no en la suya, contratar a los otros especialistas que la obra requiera (por ejemplo, los de distintas especialidades de la ingeniería)

15) En estrecha relación con lo antedicho, no olvide que, ahora, la ley lo obliga a explicar claramente a su comitente qué es un proyecto arquitectónico, una dirección de obra de Arquitectura, qué no, y demás cuestiones esenciales para el cumplimiento de sus obligaciones. Y a su comitente, a colaborar con Ud., cumpliendo con los requisitos que Ud. requirió para poder cumplir con su trabajo (arts. 1256 y 1257, C.C. y Com.). De tal manera, Ud. debe exigir a su comitente que cumpla con todo lo dispuesto por ley o disposición reglamentaria (encomendar estudios de suelos, contratar únicamente constructores debidamente representados técnicamente, con ART y plan de salud y seguridad, utilizar materiales de primeras marcas, probada eficiencia y suficientes garantías, etc., etc.). Si luego ello no se verifica en los hechos, Ud. tendrá importantes defensas que oponer a quien no cumplió con sus deberes de colaboración, y hasta podría disminuir su responsabilidad - la suya- e incluso excluirla (arts. 1720, 1729, 1742 y cddtes. C.C. y Com.). Por lo contrario, si Ud. no exige lo que debe, ni informa adecuadamente a su comitente, puede que sea responsabilizado por esa sola omisión.

16) Para que Ud. pueda cumplimentar con casi todos los puntos precedentes, el CAPBA ha diseñado y sancionado hace tiempo su Resolución 41/15. Entonces, cuanto menos, suscriba con su comitente dos (2) copias de la misma, y deposite una en el Colegio (si, que la firma se estampe sobre la resolución). Y, si puede, inserte en un documento separado una clausula que rece "Las partes sujetan sus derechos y obligaciones, otorgándole carácter esencial, a lo dispuesto por la Res. CAPBA 41/15, cuyos términos prevalecerán sobre cualquier otra cláusula, hecho, o acto jurídico, en caso de oposición".

17) Nunca será suficiente reiterarlo: si Ud. determina sus honorarios en una suma de dinero, para una obra que no sabe cuándo se realizará, y ni siquiera si alguna vez se hará, ni por quién, ni con quienes, se habrá arruinado económicamente.

18) No suscriba pliegos y planos en el doble carácter de Director de Obra y Constructor, o Director de Obra y Representante Técnico de ese Constructor. Además de la segura sanción de reproche ético que recaerá sobre Ud. y también sobre quien vise el producto de la encomienda profesional (art. 9 Res. CAPBA 41/15, y arts. 16 -inciso 9)-, y 16 –incisos 2) y 3)-, todos de la Ley 10.405, y art. 3 numerales 10) y 11 del Código de Ética sancionado por Resoluciones CAPBA 50/20 y 101/21), y de haber eliminado la encomienda de Director de Obra que pudo haber recibido otro colega, habrá suprimido el derecho de inspección del comitente sobre Ud. (arts. 1269 y 1270, C.C. y Com.), y más temprano que tarde, lo pagará en los Tribunales. Además, es una tontería, porque si Ud. quiere construir su propio proyecto –algo perfectamente lícito-,

le conviene que un Director de Obra independiente de su empresa, inspeccione el proceso constructivo en representación de los intereses del comitente común.

19) No olvide que, para variar el proyecto arquitectónico, Ud. requiere de la autorización escrita de su comitente, y por cada modificación, la ley le da derecho a percibir honorarios adicionales, que ya verá Ud. si requerirá o no que le abonen alguna vez, pero siempre le conviene preservar los derechos pertinentes como respaldo ante eventuales reclamos. Por ende, ante cada modificación solicitada por su comitente, identifíquela en planos sectoriales con rótulo, fecha, etc. –es decir, de cualquier manera, siempre que sea la mejor manera- que le encomendaron esas modificaciones, y hágala firmar por su comitente. Claro que es engorroso hacerlo, pero los efectos jurídicos son importantísimos: si no lo hace, podrá ser responsabilizado, y si lo hace, tendrá premio (arts. 1264 y 1265, C.C. y Com., y art. 14 del Título VIII, Dcto. 6964/65)

20) No confunda los extraordinariamente disímiles regímenes legales que regulan la producción de las obras públicas (que se rigen por leyes locales -es decir, provinciales, o nacional local-) con los de las obras privadas (que, esencialmente, se rigen por el C.C. y Com.). Es que, en estas últimas, no es legalmente obligatorio –entiéndalo de una vez: la ley no obliga a hacer nada de eso- realizar actas de esto y de lo otro, llevar libros de obra, realizar certificaciones por escrito, etc., etc. (arts. 284 y 1015, C.C. y Com.) salvo que un contrato cree esa obligación (arts. 958 y 959, C.C. y Com.). Dicho de otro modo, no se obligue en un documento contractual a hacer aquello que no sabe si podrá reaalizar, pues luego se lo responsabilizará ante ello. No obstante, si puede y quiere, simplemente hágalo aún sin haberlo pactado jamás, es decir, actúelo en los hechos. Es que tratándose de contratos consensuales, es tal valido hacer un acta de recepción de obra si uno se obligó a ello, como si, no habiéndolo estipulado jamás el uso de tal instrumento, Ud. simplemente lo hizo. Pero, en cambio, las consecuencias de haberse obligado a hacerlo y no cumplir, son severas.

21) Por similares razones, entienda que el Decreto 6964/65 arancela tanto obras públicas como privadas, y, por ello, Ud. no está obligado en estas últimas a realizar todo lo que (muchas veces erróneamente) el arancel prescribe sin distingos. Por ello, defina en un documento contractual, por ejemplo, qué contenido tiene para Ud. y su comitente un proyecto arquitectónico. Para ello, también sirve lo antedicho respecto a la Res. CAPBA 41/15. Entonces, úsela.

22) Recuerde que el proyecto –que siempre lo fue- ahora es reconocido como una obra intelectual (art. 1251, C.C. y Com.). Y la consecuencia lógica de ello, es el reconocimiento legal de los vicios de proyecto. Lo cual nos conduce a que quien no instrumente un proyecto como solo un arquitecto sabe hacerlo (entre tantas cosas, detallando en planos la materialidad de umbrales, solías, alfeizares, carpinterías, mampuestos, solados, jaharros, enlucidos, morteros, hormigones, armaduras, etc., etc., realizando detalles constructivos y dimensionamientos) en un documento firmado por su comitente, podrá ser responsabilizado por ello (arts. 1256 inc. b), 1271 a 1274, 1724, 1725 y ccdtes. del C.C. y Com.) incluso por terceros ajenos al contrato. Además, poco importa si se lo exigen o no: hágalo solo porque Ud. es arquitecto, y se respeta a sí mismo.

23) Sabido es que el CAPBA subsidia a su matrícula la cobertura más amplia del país por aquella responsabilidad en la que un matriculado, humanamente, pudiera incurrir a causa de su práctica profesional. Pero, como corresponde ante su masividad, lo hace en forma homogénea. Por ello, si su ejercicio excede el volumen de, digamos, un par de pequeñas viviendas individuales, no se mienta a sí mismo, y contrate la ampliación de ese límite de cobertura hasta un límite razonablemente adecuado a la envergadura de ese ejercicio. Por un lado, la aludida es una cuestión cultural –llamativamente, la misma persona que asegura su automóvil y su vivienda, se muestra

reacio a asegurar su ejercicio profesional, que es aquello que le proporciona esos bienes-. Y, por otro, sectores profesionales íntegros, por ejemplo los médicos, nos han mostrado cómo hay que adaptarse a nuevas realidades, guste o no, mediante seguros adecuados, consentimientos informados, etc. Y lo cierto es que un médico no tiene una responsabilidad decenal sobre su práctica, ni están legitimados para reclamarle un sinnúmero de sujetos que no contrataron sus servicios y que ni siquiera estaban en la película cuando realizó su trabajo, como si ocurre con un arquitecto.

24) Si en el proceso constructivo intervienen especialistas –calculistas estructurales, de acondicionamiento térmico pasivo o termomecánico, autores de estudios de suelos, etc.- luche para que esos especialistas también figuren en los planos. De lo contrario, al menos obtenga una copia firmada por ellos, de sus productos intelectuales. Eventualmente, los necesitará para defenderse. Y mucho.

25) Lo más importante de todo: jamás existirá una mejor defensa que un correcto y demostrable –y enfatizo "demostrable"- ejercicio profesional. De poco servirá cuanto antecede, si Ud. contraría lo escrito con sus propios actos. Respétese, y logrará que lo respeten.

[1] Nota:

Este artículo, reiteradamente, menciona la escala arancelaria vigente en la provincia de Buenos Aires (Decreto 6964/65)

No obstante, sus conclusiones son perfectamente válidas para cualesquiera otras jurisdicciones. Reemplazando cada alusión a aquella, por las siguientes escalas arancelarias, según sea (en listado no taxativo):

Santa Fe: Decreto 4156/52
Córdoba: Decreto Ley 1332-C-56
C.A.B.A.: Decreto Ley 7887/55
Misiones: Decreto 1842/76
Salta: Ley 4505
Santa Cruz: Ley 1738
Entre Ríos: Decreto Ley 1031/62
Corrientes: Decreto 1734/70
Mendoza: Decreto 4761/51
San Luis: Decreto 1519-H-59 (Res. CASL 27/12)
Chubut: Decreto Ley de Neuquén 1004/77 (Res. CACH 30/15)
La Pampa: Ley 1163
Chaco: Decreto 2340/63
San Juan: Decreto 207-OP-1960
Jujuy: Ley 2442
Neuquén: Decreto Ley 1004/77

[2] Nota:

El art. 7 de la Ley 23.928 ha sido declarado inconstitucional por la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, en la causa C. 124.096, "Barrios, Héctor Francisco y otra contra Lascano, Sandra Beatriz y otra. Daños y perjuicios", fallo del 18-4-24. No obstante, la cuestión se entiende no definitivamente saldada. En primer lugar, porque, a la fecha, el Tribunal se encuentra desintegrado, y nuevos miembros podrían cambiar de doctrina legal.

En segundo término, porque aún falta expedirse sobre la cuestión –en el caso que fuere –, la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

Y, finalmente, porque dudosa es la cuestión incluso de mantenerse el criterio judicial al que se acaba de aludir, en caso de estipularse un honorario global (es decir, una obligación de dar sumas de dinero), frente a lo dispuesto por el art. 1255 último párr. del CCyCom.

Por todo ello, estas recomendaciones se mantienen: estipule un honorario en % del costo de obra real, y cúrese en salud (art. 772 1era cláusula, CCyCom.)

LOS "DESLIGAMIENTOS" Y LA "AUTOMEDICACIÓN"

Sergio O. Bertone / Arquitecto – Abogado
Publicado en "Arquimaster"

He encomillado el título, pues si bien no es ese el nombre correcto para el conjunto de actos que usualmente se engloban bajo tal denominación, estimo que será útil llamarlos así por cuestiones de familiaridad con el término en la práctica de la Arquitectura.

La abordada es, sin dudas, una de las cuestiones donde más perjuicios causan las recetas. Me refiero, claro, a los documentos "tipo" de pretendida validez universal, que suelen proponérseles a los arquitectos e ingenieros para su uso indistinto ante cualquier situación de hecho, como si no hubiera infinitos distingos que realizar.

Es que tanto en Derecho, como en Arquitectura o Medicina, no hay recetas universales, y la respuesta siempre es "depende" ¿De qué? Pues del análisis de cada caso en particular. Cuando ello deje de ser así, tal vez algún autómata proyectará y dirigirá obras, defenderá intereses en juicio y juzgará a las personas, y diagnosticará e intervendrá quirúrgicamente a humanos y animales.

Expuesto ello, parece de Perogrullo decirle que, etimológicamente, Ud. se desliga cuando deja de estar ligado, es decir, contratado. Ahora, si Ud. cree que, para ello, inevitablemente necesita contar con el consentimiento de su comitente plasmado en un documento (o sea, que debe necesariamente contar con su conformidad por escrito, la de él) pues permítame decirle que tal vez se encuentre parado sobre una aberración jurídica que, a la larga o a la corta, lo dañará irremediablemente. Y ni qué decir si Ud. asocia la necesidad de "desligarse" únicamente con una obra concluida, como si no hubiera otros encuadres fácticos que lo hicieran extremadamente necesario.

Veamos algunas de las facetas del problema, sin ánimo de agotar la totalidad de las existentes:

1) Primero que nada, Ud. debe distinguir el llamado "desligamiento" (usualmente, un acto jurídico privado, que tiene lugar entre las partes de un contrato) de un certificado final de obra (un acto administrativo emanado de un municipio -o sea, un instrumento público- cuya emisión ni siquiera le corresponde gestionar a Ud., a no ser que lo hayan apoderado al respecto, y, además, le paguen honorarios adicionales por ello (ver arts. 12 y 14 de la Resolución 41/15 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, y art. 58 del Decreto Ley 7887/55 ratificado por Ley de la Nación 14.467, entre otros). Pero diferencie lo uno de lo otro. Por ejemplo, quien suscribe desconoce si el Cabildo porteño tiene o no certificado final de obra, pero sí sé que el proceso constructivo está terminado, el contrato de su proyectista y director de obra se encuentra agotado por cumplimiento de objeto, y "desligarlos" sería hacer el ridículo.

2) En segundo término, tenga presente que Ud. puede "desligarse": a) de mutuo acuerdo con su comitente; b) por su sola voluntad –la suya-, aún cuando no tenga causa para ello, el contrato esté vigente, y ello ponga a su comitente en posición de reclamarle; c) por su sola voluntad –la suya- porque el contrato que oportunamente celebró perdió vigencia por vencimiento del plazo, dándole derecho a no renovarlo (entiéndaseme bien: siempre y cuando Ud. haya hecho uso de ese derecho, no continuando en la dirección de la obra, toda vez que nadie puede ir contra sus propios actos); d) porque su comitente ha incumplido obligaciones esenciales para con Ud., es decir, rescindir por culpa suya (lo cual importa "desligarse" por su exclusiva decisión –la suya- y, además, tener derecho a percibir los daños y perjuicios); e) porque el contrato agotó su objeto –obra concluida-, e) porque su comitente desistió de realizar la obra que le encomendó, f)…

3) Para decirlo con más simpleza, Ud. jamás se encuentra obligado a seguir "ligado", y todo se resume en saber si tiene derecho a dejar el proceso constructivo únicamente pagando, tal vez quedando mano a mano, o incluso cobrando. Pero ello, desde el punto de vista de sus derechos al cobro de honorarios: en materia de responsabilidad civil, penal, administrativa, etc., aquello que verdaderamente importa es que Ud. pueda probar que se fue del proceso constructivo, y cuándo se fue. Y con fecha cierta, pues –le adelanto- con el nuevo Cod. Civ. y Com. puede reclamarle no solamente quien lo contrató.

4) ¿Quiere ver qué tan compleja es la cuestión? Bueno, imagine por ejemplo, que su obra está situada en la ciudad de La Plata, y ocurrió alguna de estas dos cosas: a) la Municipalidad tuvo por desistido al peticionario del permiso, o sea, su comitente (art. 40, Código de Edificación); o b) el Municipio declaró caduco el permiso de construcción (art. 42 del mismo reglamento). Dándole a Ud. derecho, en cualquier supuesto, a percibir sus honorarios más daños y perjuicios, y haciendo innecesario "desligamiento" alguno. ¿Ve por qué esos "formularios tipo" jamás podrán contemplar no solamente los hechos particulares de cada caso, sino la reglamentación vigente en todos y cada uno de los Municipios? Es por eso que Ud. no debería "automedicarse" jurídicamente. Salvo, claro, que sea de aquellos extraños seres a quienes no les importa perder dinero.

5) Para ser más claro: al firmar aquellos documentos inadecuados para su caso particular, Ud. puede no solamente renunciar a un derecho que lo protegía, sino crearse obligaciones que la ley no le imponía. Todo lo cual podría revelarle cuánto de cierto hay en aquello de que, usualmente, las bombas no explotan en manos de sus creadores, en el momento exacto en que vea su nombre estampado en una sentencia, y advierta que –para entonces- quien le recomendó utilizar aquellas recetas se ha desvanecido como el humo.

6) No obstante, me interesa dejarle algo tan claro como pueda: más allá del acierto o desacierto con el cual Ud. se "desligue", lo único peor que hacerlo mal es no hacerlo. En otras palabras, si Ud. deja "obras abiertas", más tarde o más temprano será protagonista –más bien actor de reparto- de una película de terror. Una de esas en las que, además de no cobrar, hay que pagar. En otras palabras, jamás, por ninguna razón, y bajo ninguna circunstancia, se vaya de un proceso constructivo sin anoticiar al Municipio y al Colegio competentes. ¿Qué cómo lo hace? Y, consulte a su abogado, así como él le consulta a Ud. cómo se resuelven sus problemas edilicios (o debería hacerlo…).

7) Espero haberlo convencido para que no se suicide firmando cualquier cosa, ni acepte consejos de personas con ninguna formación en ciencias jurídicas y sociales: después, en juicio, no serán ellos quienes deberán lidiar con su defensa, ni serán ellos quienes tendrán las

manos atadas para hacer bien su trabajo y poner sus derechos –los suyos- a salvo.

8) Aún si Ud. no tuviere intenciones de reclamar por sus honorarios, permítame recordarle que nadie conoce el futuro. Lo cual es un rodeo para no decir, directamente, que Ud. jamás podrá tener certeza alguna acerca de que su comitente no le reclamará en lo sucesivo, o que no lo hará un tercero. En otras palabras, un buen instrumento contractual confeccionado para poner punto final a la relación, puede dejar a salvo sus derechos, para el caso en que uno de ellos le reclame algún día. Dicho de otro modo, Ud. puede incluso dejar sus derechos en "stand by", para ser activados cual elemento defensivo en tales casos.

9) ¿El proceso constructivo se detuvo por falta de financiamiento? ¿Su cliente le manifiesta que hará toma de posesión con la obra inconclusa? ¿El objeto edilicio se encuentra concluido, pero su comitente no quiere declarar las mejoras ante el Fisco y Ud. no consigue "desligarse" ante las arbitrarias exigencias municipales? Todo tiene solución, sólo que ella nunca pasa por la complacencia, la genuflexión, el privilegiar los intereses de su comitente por sobre los suyos, y, fundamentalmente, la inacción.

10) Advierta Ud., entonces, cuál es el riesgo ínsito en esas prácticas sobre las que pretendo advertirle: entre otras cosas, Ud. podría no hacer lo que le conviene, por creer que no tiene derecho. O dejar de percibir aquello que se le debe, por la misma razón.

11) Hasta ahora, hemos hablado de las relaciones entre Ud. y su comitente. Pero no olvide que, conforme al nuevo Código Civil y Comercial, a Ud. puede reclamarle no solo este, sino incluso quien nunca lo contrató (como por ejemplo quien adquiera el objeto edilicio, y, en general, cualquier tercero, incluso el inquilino que lo ocupa, o el Banco que financió la obra –arts. 1270 a 1277, 1772, 1773 y concordantes del Código Civil y Comercial). Por ello, a cualquier vicisitud del proceso constructivo (suspensión, paralización, "despido", etc., etc.), Ud. debe no solamente documentarla con su comitente, sino, además, darle a esos actos fecha cierta frente a terceros, poniendo en conocimiento –por escrito- al Colegio y al Municipio. Ello importa afirmar que dejar una "obra abierta" es, hoy por hoy, algo casi tan temerario como lo sería vender un automóvil y mantenerlo a su nombre en el Registro, mientras este circula libremente. Y sin seguro.

12) Es decir, a Ud. no le basta "desligarse": además, tiene que darle publicidad a tal "desligamiento", haciéndolo constar en sede colegial y municipal.

13) Nunca será suficiente reiterarlo: Ud. no es quien pide un permiso de construcción, su comitente lo hace. Razón por la cual no pueden exigirle a Ud. que acompañe tal revalúo, o no sé qué otro requisito, para notificar en el expediente un hecho relevante para el proceso constructivo. Y no me cuente acerca de las aberraciones jurídicas que suelen contener ordenanzas y demás reglamentos administrativos, ni se deje martirizar. Cuando le salgan con esas, pues hay otras maneras de notificar a un municipio, aún contra la voluntad del funcionario de turno, quien será responsabilizado, en su momento, por sus exigencias ilegales (art. 248 y 249 del Código Penal, y arts. 57 y 194 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires).

Espero haberle advertido acerca de los peligros que envuelven a la cuestión abordada, y, al mismo tiempo, hecho notar las poderosas razones que han llevado a que la carrera de Abogacía dure exactamente lo mismo que la de Arquitectura.
Por algo será.

VEINTE CONSEJOS ELEMENTALES EN MATERIA LABORAL

Ante las inspecciones del Ministerio de Trabajo, la AFIP y el IERIC, las múltiples vicisitudes de las relaciones laborales, y la enorme siniestralidad del sector…

1) Distinga el cartel reglamentario (que es un costo de obra más, como los cercos o las bandejas protectoras contra la caída de objetos, y, por ende, **excluido de los gastos que Ud. debe afrontar) de aquel mediante el cual los proyectistas y directores de obra publicitan sus servicios.** Y pugne para que en el cartel reglamentario figuren también los nombres y domicilios del dueño de la obra, los contratistas (los verdaderos, sin importar si tienen o no título alguno), el de sus representantes técnicos si lo tuvieren, y el del responsable de los aspectos de salud y seguridad. Para eso, le servirán de apoyo las Resoluciones CAPBA 55 y 56/17, que claramente establecen que a Ud. no le corresponde colocar ningún cartel reglamentario. Y –recuerde- la competencia para establecer cómo se ejerce la profesión de Arquitecto reside en el CAPBA, no en los municipios (art. 1 de la Ley 10.405 y Res. CAPBA 67/15).

2) La importancia de lo antedicho reside en que la mayoría de las veces **el único cartel que se observa en las obras es el publicitario del arquitecto proyectista y/o director de obra.** Y en él **se basa usualmente el acta que confeccionan los inspectores laborales, quienes inevitablemente sindican como constructor a quien allí figura.** Además – aunque no es tema del presente- recuerde que cuando el dueño es desconocido, la demanda por interdicto de obra nueva se dirige contra el director de obra.

3) Como lógica consecuencia, mientras **el dueño de la obra o el contratista no coloquen el cartel reglamentario, pues no coloque el suyo (léase el publicitario).** En todo caso, hay mayores posibilidades defensivas ante el municipio, si alguien cuestiona la falta del cartel reglamentario (ver las resoluciones colegiales citadas más arriba). Y es menor su exposición patrimonial.

4) Tenga en cuenta que el derecho laboral se basa en presunciones: una vez que se detecta a obreros trabajando, se presume que el trabajo es prestado en relación de dependencia. Y si se lo señala a Ud. como empleador (la cómoda y consabida manera en que los inspectores laborales justifican su tarea) quedará a cargo suyo la prueba de lo contrario. Otra presunción consiste en que el contenido del acta labrada refleja la verdad de los hechos, **quedando a su cargo desvirtuarla**.

5) Por esa misma razón, **trate de no "llevar**" a los mismos contratistas (de albañilería, de instalaciones eléctricas, sanitaristas, etc.) a dos o más obras consecutivas. Imagine cómo hará para desvirtuar la presunción en su contra si ellos denunciasen encontrarse en relación de dependencia suya.

6) Recuerde que una vez que lo notifica el Ministerio de Trabajo (en el IERIC es similar) **tendrá solamente cinco (5) días para alegar su defensa** y ofrecer toda la prueba de la que intente valerse (documental, pericial, informativa, testimonial); plantear la nulidad del acta, citar al procedimiento a su comitente y a los verdaderos contratistas, etc. Y esa prueba, por lo general, deberá estar enderezada a acreditar que el empresario constructor es otro, no Ud. Y, en lo posible, a traer al procedimiento a un obligado solidario. No cometa el error de declinar la instancia administrativa: preséntese y defiéndase con todo lo que tenga.

7) No ejerza su autodefensa. Ud. solo tiene una (1) posibilidad en cada procedimiento, de defenderse. Utilícela inteligente y prudentemente.

8) Tenga presente que ningún director de obra puede ser reputado constructor, ni consecuente empleador de la industria de la construcción: ninguno. Esa es la opinión institucional del **CAPBA**,

plasmada en sus **Resoluciones** 41/15 y 75/16, entre otras. Es decir, la de un consultor estatal en la materia cuyo desenvolvimiento está constitucionalmente garantizado, nada menos (artículo 26 inciso 7) de la ley 10.405, y artículo 41 de la Constitución Provincial). Así lo establecen también leyes especiales que rigen la materia, y así se ha dictaminado –tras el pertinente planteo colegial- por los servicios jurídicos del Ministerio de Trabajo de la Provincia de Buenos Aires. Y se trata, además, de roles cuyo desempeño conjunto es éticamente incompatible.

9) Recuerde que lo erróneamente incluido en el arancel aprobado por decreto 6964/65 sobre las obligaciones y responsabilidad de un director ejecutivo, Ud. puede derogarlo mediante un documento contractual, ya que no se trata de una disposición de orden público. Le basta **pactar con su comitente que la obra se ejecutará por administración del dueño-empresario constructor de ella, y que las partes entienden al rol de director ejecutivo con los alcances establecidos en la Resolución CAPBA 41/15.**

10) No olvide que si Ud. dirige una obra (una vez más: en cualquiera de sus modalidades. En cualquiera) la ley dispone no solamente que los obligados solidarios ante la falta del plan de salud y seguridad y del profesional a cargo del control de su implementación **son el dueño y el contratista (no Ud.)**, sino que, además, se establece una incompatibilidad absoluta para encargarse de ese rol. Por lo cual no era su misión en el proceso constructivo encargarse de ello.

11) Trate de no buscar prestafirmas "constructores" para el "tercer casillero" de los planos municipales, que cualquier testigo demostrará que no lo eran. En cambio, consiga que a Don José, **el verdadero contratista, alguien lo represente técnicamente** –declarándolo así, por supuesto, ante el Colegio competente- y suscriba los planos en tal carácter. Verá que esto no solo es cuestión distinta ni importa mentir, sino que es legal (artículos 6 de las leyes 10.405, 10.411 y 10.416).

12) Al contratar, sea preciso con el uso de la terminología específica de su profesión: por ejemplo, la "dirección ejecutiva por contratos separados" no existe ni existió nunca (si la "dirección ejecutiva" –por un lado- y la dirección por contratos separados –por otro-, según sea el sistema organizativo funcional de obra adoptado). Asimismo, dondequiera que Ud. vea a un agente del proceso constructivo percibir un precio a cambio de ejecutar obra material, estará ante un constructor. Solo eso se exige en una obra regida por el Código Civil y Comercial, para que el contrato quede celebrado (arts. 284, 1015 y 1251 del C.C. y Com.). De tal suerte, "albañil", electricista", "durlero", etc., son términos impropios de un profesional de grado universitario: hay quienes construyen, y quienes no.

13) En toda obra, lleve un legajo conteniendo aquella documentación que eventualmente necesitará: figure o no en los planos, haga suscribir un documento al verdadero constructor (tenga o no representante técnico) reconociendo que lo es, y al dueño de la obra reconociendo que es con él que se ha vinculado para ejecutar la obra. Tal vez le servirá para acreditar que no lo era Ud., y por ende que los obreros no son sus empleados. **Si lo consigue, ingrese una copia del documento al CAPBA** solicitando que se agregue el mismo al expediente oportunamente visado, o al presentarlo a visado.

14) Recuerde que la ley no distingue entre contratistas totales o parciales. Por ello, no permita que conocidos instaladores, que incluso poseen título habilitante, eludan declarar su participación en la obra, y designar a sus representantes técnicos. Pero no solamente en su carácter de contratistas, sino incluso declarando la autoría del proyecto de la instalación ante el Colegio competente. **Si no puede, por lo menos obtenga una copia firmada por ellos de los presupuestos, planos y otros documentos que usualmente suministran.**

15) Como se advierte, mientras mejor pueda documentar qué ocurría verdaderamente en el proceso constructivo, mayores serán sus chances de salir airoso.

16) Si va a pagar en nombre de su comitente, hágase extender un poder (en lo posible con la firma certificada ante notario), reflejando que paga en nombre de otro, a los contratistas con los que se vinculó otro, y para determinada obra. Si carece de él, sucumbirá ante la más clásica pregunta de funcionarios administrativos y Jueces laborales: **"¿A Ud. quien le pagaba"?**

17) Desde ya que ante un conflicto laboral individual no se puede andar con miramientos: Ud. sólo tendrá chances de salir indemne si señala a los verdaderos responsables (principales y solidarios). Esto es, **contratistas y dueños de obra**. Y no, en esto no hay amigos, salvo que pretenda afianzar la amistad con su chequera.

18) Trate de convencer a su comitente (en interés mutuo) de la conveniencia ínsita en realizar su obra con el concurso de empresarios solventes, debidamente inscriptos, con aseguradoras de riesgo del trabajo y plan de salud y seguridad, etc. ¿Cómo? Pues haciéndole ver qué pasaría con su patrimonio –el de él- en caso de tener un siniestro en obra. Ante su eventual impermeabilidad a sus consejos, recuerde que del ahorro que realiza su cliente al contratar a evasores de las leyes laborales, impositivas y previsionales no participará Ud., pero sí podría ser responsabilizado solidariamente con él. **Se aclara que "tratar de convencer" no involucra solamente hablar: hágale suscribir un documento de donde emane claramente tal consejo, y deposítelo en el Colegio, adjuntándolo al expediente respectivo** (art. 1256 incisos b) y d), C.C. y Com.).

19) Recuerde que **el único "seguro" válido para los obreros es el proporcionado por una ART (art. 12 del C.C. y Com.)**. Por lo tanto, es ilícito, y por ello inválido, "asegurarlos" con otra clase de póliza, salvo que sea en exceso, claro. Le cobrarán, la emitirán, pero al momento del siniestro no indemnizarán, sosteniendo que si hubieran sabido de qué se trataba, no hubieran asegurado el riesgo.

20) En materia de seguros, piense también en el que ampara su mala praxis como proyectista y director de obra o representante técnico, pues actualmente es tan inconcebible ejercer sin seguro como encontrarse infra asegurado. **El Colegio subsidia una póliza con un importante límite para su matrícula –el más alto entre todos los colegios del país-, pero el límite homogéneamente dispuesto, a lo sumo, puede ser adecuado para un ejercicio en obras de pequeña envergadura.** Por ello; la decisión colegial finca también en haber creado una plataforma para que Ud. la adecue a las características de su propio ejercicio, aumentando el límite de cobertura si correspondiere, actuando con previsión y realismo.

[*] NOTA: las modificaciones a la legislación laboral introducidas por el DNU 70/23; la llamada "Ley de Bases" 27.742, y reglamentos derivados, son de una envergadura tal, y han creado tanta incertidumbre (lo cual se refleja en que el primero pende de un hilo, tras el rechazo pronunciado por el Senado de la Nación, y tanto el mismo, como la Ley 27.742, motivaron severos cuestionamientos en los estrados judiciales, donde han sido de recibo incontables declaraciones de inconstitucionalidad, y se han decretado medidas cautelares que, a la fecha, se encuentran vigentes.

Ante tal panorama, carece de sentido reformular el listado que precede, al menos, hasta que la Cámara de Diputados se pronuncie acerca del DNU 70/23, y por otro lado, la Corte Suprema, lo haga sobre los cuestionamientos contra el mismo y contra la Ley 27.742.

Creemos, eso sí, que los consejos vertidos, mantienen su vigencia, y su observancia coloca al profesional de la Arquitectura "del lado de la seguridad".

LA IMPORTANCIA DE REALIZAR LOS PLANOS CONFORME A OBRA

1) La confección de un plano conforme a obra – a diferencia de lo que se cree habitualmente- procede ante cualquier modificación del proyecto arquitectónico. No solo cuando este muta hacia una mayor superficie cubierta: ante *cualquier* modificación interna (estructuras, instalaciones, mampuestos, etc.). Un buen ejemplo, se me ocurre, lo constituye el usual plano conforme a obra de la instalación de gas.

2) Sus ventajas son múltiples: si el conforme a obra es de la obra concluida, *a)* producirá un efecto similar al del certificado final de obras, máxime, si es objeto de un acto administrativo aprobatorio por un municipio. Es decir, pone a correr los plazos de prescripción decenales y trienales, y purga los vicios aparentes de proyecto, y *b)* probará la recepción de la obra por el comitente (y si queda registrado en el CAPBA, incluso frente a terceros)

3) Por sobre todo, sea que lo exija el municipio competente o no, el visado colegial le da fecha cierta (art. 317, CCyCom), a la conclusión del proceso constructivo frente a terceros que también pueden reclamar, como por ejemplo, un adquirente, siendo el Colegio, una persona de derecho público, y por ende, competente para emitir actos administrativos (arts. 2, 146 inc. a), 1273, 1772, 1773 y cddtes. del CCyCom, en su juego armónico con los arts. 25 y 26 inc. 23) de la Ley 10.406; el art. 3 del Dcto. Ley 7647/70, y el art. 41 de la Constitución Provincial).

4) La firma del comitente inserta en un plano conforme a obra, purga la falta de autorización escrita que –la experiencia me lo demuestra- ningún arquitecto tiene, a la hora de defenderlo, para acreditar que fue autorizado a variar el proyecto arquitectónico. Y, además, le dará derecho a pretender el cobro de honorarios adicionales (arts. 1264 y 1265 del CCyCom, y arts. 4 inc. c) y 14 del Título VIII, Dcto. 6964/65). De otro modo, ni los Jueces, ni los abogados no especializados, sabrán cómo liquidar esos adicionales. La cantidad de oficios que he contestado en tal sentido desde hace tantos años, así como mi experiencia personal en la defensa de los intereses privados de los profesionales que me contratan al efecto, me convencen de tal circunstancia.

5) Resulta, a mi criterio, absolutamente irrelevante aquello que un municipio exija o no: un arquitecto debe ejercer profesión con excelencia, y la obligación del CAPBA, es fiscalizar esa excelencia (arts. 1, 14 inc. 9), 15, 26 inc. 2) y 62 inc. 2), Ley 10.405). En otras palabras –siempre a mi criterio-, carece de relevancia si el plano conforme a obra queda registrado solo en el Colegio –es decir, si no se presenta en sede municipal- toda vez que lo inherente a la tramitación de su aprobación, corresponde al comitente, salvo acto de apoderamiento y remuneración adicional (arts. 10, y 13 a 15, Ord. Gral. PBA 267/80, art. 3 inc. h) del Tit. VIII, Dcto. 6964/65, Res. CAPBA 41/15; ccdtes. del Código de Ética Profesional, y arts. 727 2do párr., 1322, y ccdtes. del CCyCom). En otras palabras, el CAPBA no puede sujetar su poder de policía profesional a los dictados de los municipios, por los argumentos ya expuestos, y a estar a lo dispuesto por la Res. CAPBA 67/15.

6) Tengo para mí, que la próxima e inminente evolución, será un ataque feroz de comitentes, y terceros legitimados, en materia de vicios de proyecto (arts. 1251, 1252, 1256 inc. b), 1270 a 1274, y 1051 a 1058, CCyCom. En su virtud, una documentación de proyecto arquitectónico impropia de lo que se espera de un Arquitecto en materia de definición de la materialidad, cuestiones micro formales, etc.; además, sin planos de obra realizados (y firmados por el comitente, es decir, que se pueda acreditar su existencia), sin detalles constructivos, etc., serán un boleto de ida hacia la derrota judicial.

Sergio O. Bertone
ASESOR LEGAL
CAPBA - CONSEJO SUPERIOR

Capítulo VI

Proyecto de arancel profesional del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires

(Sancionado por Res. CAPBA 14/14 y 28/14, y actualizado con las disposiciones del nuevo C.C. y Com. por la Comisión de Ejercicio Profesional y la Asesoría Legal)

INTRODUCCIÓN

A continuación, luce el producto del ejercicio del ente de la colegiación de su competencia reglada, ínsita en "Proponer el régimen de aranceles y honorarios para el ejercicio profesional y gestionar su aprobación por los poderes públicos" (art. 26 inc. 20, Ley 10.405). Elaborando y aprobando un arancel especial para la Arquitectura y el Urbanismo, mediante las Res. CAPBA 14/14 y 28/14. Cuyo texto (debidamente actualizado tras la sanción del CCyCom y el Código de Ética Profesional, por su Comisión de Ejercicio Profesional), luce a continuación.

Siendo así, la circunstancia ínsita en que no se haya logrado aún su sanción con fuerza de ley, a causa del poderoso grupo de presión que se opone a ello, no le quita al mismo ni un ápice de su valor doctrinario, tratándose del producto emanado del (en materia de Arquitectura y Urbanismo) destinatario natural del dictamen pericial de altísima especialización al que alude el art. 475 del CPC (cfme. arts. 1 y 26 inc. 7), Ley 10.405, y art. 41, Const. Prov.)

Trátase, en definitiva, de la actuación materialmente administrativa, en su carácter de persona de Derecho público, del ente especializado, designado por la Legislatura al efecto. Ver, al respecto, arts. 2 y 146 inc. a), CCyCom; arts. 1, 3, 25 y 26 -incs. 2), 5), 7), 8), 21) y 22)- todos de la Ley 10.405; art. 3 Dcto. Ley 7647/70; arts. 1, 2 inc. 3), 5 2.b, 74 y 79, Cod. Cont. Adm. Ley 12.008, y arts. 41 y 57 de la Constitución de la provincia de Buenos Aires.

Exposición de motivos

La historia de la Arquitectura bonaerense en el plano de la colegiación ha sido tortuosa. Mezclada con un sinnúmero de especialidades de la Ingeniería, sus correlativas tecnicaturas y la Agrimensura, en el continente del actualmente inexistente Consejo Profesional de la Ingeniería creado por ley 5.140, la proyección y gestión por dicho ente de los instrumentos normativos arancelarios no podía sino arrojar normas jurídicas de engorrosa redacción y deficiente técnica legislativa.

En otras palabras, el arancel actualmente vigente para retribuir, entre otras, el ejercicio de la Arquitectura, aprobado por Decreto 6964/65, sus modificatorios y complementarios (véase, al respecto, la disposición transitoria contenida en el artículo 79 de la Ley 10.405) no es sino el reflejo de la circunstancia ínsita en que se ha tratado de regular en un mismo cuerpo normativo lo inherente a la retribución del ejercicio de profesiones tan disímiles como, ejemplificativamente, lo son la Arquitectura, las Ingenierías Agronómica, Electromecánica e Industrial, y la Agrimensura. Algo que sin duda es capaz de jaquear a cualquier intérprete desde un primer momento.

Y ello sin contar –no hay ofensa en ello- que se ha plasmado en él una concepción ingenieril, es decir, muy diferente a como los Arquitectos ven la problemática sub examen. Tal fue el reflejo de la estructura de decisión otrora imperante en aquel ente fenecido.

Para tener una real dimensión de lo precedentemente expuesto, cabe imaginar qué sucedería si lo propio ocurriera respecto a la Medicina en su sinnúmero de especialidades, la Odontología, las Ciencias Farmacéuticas y Bioquímicas, la Veterinaria, etc.

Para colmo de males, el arancel en cuestión se encuentra expresado en moneda pretérita y se requiere la aplicación de cuatro (4) decretos y un sinnúmero de índices (entiéndase bien: los índices de casi treinta (30) años, contados desde que existían los "Pesos Argentinos") para fijar su valor en el actual signo monetario. Una operación prácticamente irrealizable incluso para el más avezado y documentado profesional de las Ciencias Económicas.

Huelga decir que el Decreto 6964/65, a causa de su obsolescencia y falta de modificación alguna posterior a 1978, no ha receptado modernas –y no tanto- encomiendas profesionales que derivan de prácticas profesionales posteriores, incluso de nuevas maneras de organizar un proceso constructivo y de los diferentes roles que en ellos desempeñan los diferentes actores, lo cual el Colegio de Arquitectos ha tratado de salvar en la medida de lo posible mediante resoluciones y por vía interpretativa, y los matriculados mediante sus contratos. Pero, como a nadie escapará, un arancel profesional requiere encontrarse sancionado por ley en sentido formal, por imperio de lo dispuesto en el artículo 42 in fine de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. Así ocurre con Martilleros y Corredores Públicos (Ley 10.973), Contadores (Ley 10.620), Notarios (Ley 9.020), Abogados y Procuradores (Ley 14.967), entre otros.

Finalmente, a la decisión legislativa del Estado bonaerense de desintegrar aquel ente creado por ley 5.140, fragmentando el gobierno de las profesiones otrora allí agrupadas y distribuyéndolas por especialidad, creando simultáneamente cuatro entes de la colegiación diferenciados (a saber, Técnicos –Ley 10.411-; Ingenieros –Ley 10.416-; Agrimensores –Ley 10.321-, y Arquitectos –Ley 10.405-) no puede sino corresponderle lógicamente un arancel especial para cada una de esas profesiones, única manera en que esa división por especialidades hallará, finalmente, su verdadero sentido. Pues bien, tras veintiocho años transcurridos desde su creación, el CAPBA ha realizado su parte: simplemente, es hora.

Por ello, en uso de la competencia reglada por el artículo 26 inciso 20) de la Ley 10.405, el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires ha proyectado y somete a examen de la Honorable Legislatura el fruto de su interpretación desde 1986 a la fecha plasmado en una escala arancelaria especial para la Arquitectura y el Urbanismo, solicitando a los Sres. Legisladores su voto favorable para sancionarla con fuerza de ley.

RESOLUCIONES APROBATORIAS

Resolución CAPBA 14/14

Grupo: 1-c

LA PLATA, 19 de febrero de 2014.-

VISTO

El proyecto de modificación de la ley 10.405 presentado al Consejo Superior en sesión de la fecha; y
CONSIDERANDO

Que el proyecto contempla las numerosas adecuaciones, conforme han ido cambiando las modalidades del ejercicio de la arquitectura, los sistemas de producción de las obras, la complejidad de los procesos constructivos y las necesidades inherentes al contralor a cargo del CAPBA;

Que, desde la sanción de la ley 10.405 en su texto original, se han producido numerosos cambios en la legislación local y nacional, a los que se requiere adecuar la ley. Así como la práctica y la dinámica colegial han demostrado que se requiere adecuar normas jurídicas de aquella;

Que resulta necesario establecer con precisión la deontología de la profesión de arquitecto en sus principales roles, uniformándola y definiendo con fuerza de ley sancionada en uso de las atribuciones constitucionalmente reservas a las provincias (y en el Estado bonaerense, a la Legislatura) cuáles actividades constituyen ejercicio profesional de la Arquitectura y cuáles no, a fin

de delimitar la competencia colegial y proveer lo necesario al juzgamiento ético de las conductas de los matriculados, ante la enorme, contradictoria y dispersa normativa dictada por entes incompetentes en razón de la materia para disponer al respecto;

Que el proyecto fue puesto a consideración de los Distritos del CAPBA en tiempo y forma, expuesto en plenario de Comisiones, cuenta con despacho de mayoría, y reconoce como antecedente mediato aquel otro aprobado mediante Res. CAPBA 139/08;

Por ello, el CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en sesión de la fecha, y con las mayorías necesarias conforme al reglamento de funcionamiento del mismo, aprobado por la Asamblea

RESUELVE

Art. 1º) Elevar el texto propuesto, solicitando a la Honorable Legislatura de la Provincia de Buenos Aires su tratamiento.
Art. 2º) Solicitar a la Honorable Legislatura su sanción con fuerza de Ley.
Art. 3º) Disponer, a tales efectos, que el texto adjunto, suscripto por las autoridades competentes del C.A.P.B.A., representa la genuina voluntad del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.
Art. 4º) Solicitar audiencia a los Legisladores, a fin de destacar una Comisión que exprese y fundamente los puntos de vista del Colegio.
Art. 5º) Envíense las notas correspondientes.

Arq. SANTIAGO PEREZ
Secretario

Arq. ADOLFO CANOSA
Presidente

Resolución CAPBA 28/14

Grupo: 1-c

LA PLATA, 12 de marzo de 2014.-

VISTO

El proyecto de arancel para retribuir el ejercicio profesional de la arquitectura presentado al Consejo Superior en sesión de la fecha; y

CONSIDERANDO

Que el arancel actualmente vigente de acuerdo a la disposición transitoria contenida en el artículo 79 de la ley 10.405 y los decretos 4691/89 y 1726/09, contempla la retribución del ejercicio de profesiones tan disímiles como lo son la Arquitectura, las Ingenierías Agronómicas, Electromecánica e Industrial, y la Agrimensura; por ende resulta a todas luces inadecuado y, también, desactualizado;

Que en el mismo se plasmó una concepción ingenieril del proyecto arquitectónico, la dirección de las obras, y otras encomiendas, no compatible con la concepción del CAPBA.;

Que a la decisión legislativa del Estado bonaerense de desintegrar el CPIBA, ente creado por ley 5.140, fragmentando el gobierno de las profesiones otrora allí agrupadas y distribuyéndolas por

especialidad, creando simultáneamente cuatro entes de la colegiación diferenciados, no puede sino corresponderle lógicamente un arancel especial para cada una de las profesiones escindidas, única manera en que esa división por especialidades hallará su verdadero sentido;

Por ello, el CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en sesión de la fecha, con las mayorías necesarias conforme al reglamento de funcionamiento del mismo -aprobado por la Asamblea-, y conforme a lo dispuesto por el artículo 44 inciso 18) de la Ley 10.405

RESUELVE

Art. 1º) Elevar el texto propuesto, solicitando a la Honorable Legislatura de la Provincia de Buenos Aires su tratamiento.
Art. 2º) Solicitar a la Honorable Legislatura su sanción con fuerza de Ley.
Art. 3º) Disponer, a tales efectos, que el texto adjunto, suscripto por las autoridades competentes del C.A.P.B.A., representa la genuina voluntad del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.
Art. 4º) Solicitar audiencia a los Legisladores, a fin de destacar una Comisión que exprese y fundamente los puntos de vista del Colegio.
Art. 5º) Envíense las notas correspondientes.

Arq. SANTIAGO PEREZ	Arq. ADOLFO CANOSA
Secretario	Presidente

PROYECTO DE LEY DE MODIFICACIÓN A LA LEY 10.405 Y DE ARANCEL PARA EL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO

[*] NOTA: con las modificaciones a la Ley 10.405 incorporadas, y actualizado conforme al nuevo C.C. y Com. y el Código de ética Profesional Res. CAPBA 50/20

EL SENADO Y LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE LEY:

Artículo 1: Créase, en cumplimiento de la disposición transitoria contenida en el artículo 79 de la ley 10.405, y por aplicación del art. 26 inc. 20) de la misma, el arancel para retribuir el ejercicio profesional de la Arquitectura y el Urbanismo, que como Anexo I forma parte de la presente.

Artículo 2: Las disposiciones de esta ley sólo se aplican a arquitectos con título expedido por universidad competente o revalidado conforme a las disposiciones que rijan la materia, que se encuentren debidamente matriculados ante el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. No rigen, ni por analogía, para quienes carezcan de tales requisitos.

Artículo 3: A partir de la entrada en vigencia de la presente, declárase inaplicable a los arquitectos colegiados en el régimen de la ley 10.405 el arancel aprobado por el decreto 6964/65, sus modificatorias, y toda norma dictada en su consecuencia.

Artículo 4: Mientras continúen comprendidos en el actualmente vigente régimen previsional creado por ley 12.490, los arquitectos matriculados de acuerdo a lo dispuesto por la ley 10.405 efectuarán sus aportes previsionales en igualdad de condiciones con los matriculados de los

otros entes de la colegiación a los que alude el artículo 2 de la ley 12.490, conforme a las escalas referenciales comunes a todos ellos, que a tal efecto sancione la asamblea del ente previsional por aplicación de lo dispuesto por el art. 26 inciso b) –segundo párrafo- de esa ley.

Artículo 5: Agrégase como segundo párrafo al art. 1 de la Ley 10.405, el siguiente texto:
"Las arquitectas y los arquitectos matriculados en el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires están obligados a ajustar sus actuaciones profesionales a la Ley 10.405, al presente Código de Ética Profesional, y a los reglamentos sancionados por el Consejo Superior. El plexo normativo así integrado, constituye, para ellos, aquella regulación especial a la que alude el art. 1252 –párrafo final- del CCyCom.

Artículo 6: Sustitúyese el art. 3 de la Ley 10.405, por el siguiente texto:
"DEFINICIÓN DEL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO".

A los fines de la aplicación de este Código, se considera ejercicio profesional, toda actividad técnica, científica, o artística, pública o privada, retribuida mediante honorarios o salarios y no por precio, y ajena tanto al alea de los negocios como al riesgo ínsito en la construcción material de objetos edilicios (art. 1758 C.C. y Com. párr. final), que importe, conforme a las incumbencias y actividades reservadas al título de Arquitecto, desempeño de tareas tales como las siguientes:

1) El ofrecimiento, la contratación y la prestación de servicios que impliquen o requieran los conocimientos del arquitecto en aquello que aquí se define, enunciativamente, como ejercicio profesional.
2) El desempeño de cargos, funciones o comisiones, en entidades públicas o privadas, que impliquen o requieran los conocimientos propios del arquitecto.
3) La presentación ante las autoridades o reparticiones de cualquier documento, proyecto, plano, estudio o informe pericial, sobre asuntos de Arquitectura o Urbanismo.
4) La investigación, experimentación, realización de ensayos y divulgación técnica o científica, sobre asuntos de Arquitectura o Urbanismo.
5) La actividad de los empresarios constructores y desarrolladores inmobiliarios, encuadrados en los términos de los artículos 774 inciso c), 1273, 1274 inciso b), 1758 y concordantes del Código Civil y Comercial, aun cuando fuera desempeñada por arquitectos, no es reputada ejercicio profesional de la Arquitectura sino del comercio, y no se encuentra regida por la Ley 10.405. Pero sí lo está la Representación Técnica de esas actividades conforme a lo dispuesto en el artículo 6 de la misma. A todos los efectos previstos en esta ley y en el arancel profesional, en las obras tanto privadas como públicas, se entiende por Constructor a todo aquel que se obligue a realizar obra material por un precio –incluso, por administración-, o la provea elaborada, sin ningún otro requisito, ni necesidad de contar con título alguno (art. 1251 C.C. y Com.).
6) Las normas administrativas a que alude el art. 1277 del CCyCom, para los arquitectos que se desempeñen como Proyectistas, Directores de Obra, y Representantes Técnicos, consisten, esencialmente, en el plexo normativo al que alude la presente ley. Y, de los reglamentos de policía edilicia municipal, únicamente aquellas disposiciones que condicionen directamente al proyecto arquitectónico y/o urbanístico (regulaciones en materia de F.O.S., F.O.T., densidad, aspectos dimensionales, espaciales, materiales, estructurales, etc.), y en modo alguno aquellas otras que regulan la actuación de los Constructores en el proceso constructivo, por ser los mismos quienes se encuentran a cargo de las obras (medidas de seguridad y protección a linderos y transeúntes, maquinarias y herramientas utilizadas, carteles reglamentarios, acopios y almacenamiento, trabajos en la vía pública, etc.). Debiéndose recordar que la policía edilicia no se extiende a cuestiones deontológicas inherentes al ejercicio profesional, exentas de la competencia municipal y reservada al ente de la colegiación creado por la presente ley, conforme a lo dispuesto por el art. 1 de la presente Ley 10.405.
7) De la docencia: El ejercicio profesional de la Arquitectura y el Urbanismo, en exceso del objeto

del contrato de empleo docente, sea realizando obras intelectuales, o prestando servicios del mismo tipo, sea por encomienda de personas privadas, o de cualquier ente u órgano perteneciente a todos los niveles del Estado (Nacional, Provincial, o Municipal), sea participando en concursos de Arquitectura o Urbanismo, u otras previstas en el presente, queda sujeto al cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 10.405 y sujeto a juzgamiento conforme a la presente ley y a la codificación sancionada en su consecuencia, por imperio de lo dispuesto por los arts. 1 a 4 y 26 inc. 23 de la ley citada; los arts. 75 inc. 30) y 121 de la Constitución Nacional; los arts. 1, 41 y 42 in fine de la Constitución Provincial, y el art. 42 de la Ley 24.521.
8) Son considerados supuestos especiales de lo dispuesto por el inciso 7) de este artículo, los servicios de consultoría, asesoría, y asistencias técnicas, prestados por las Universidades a terceros, ya que solo una persona física puede ejercer la Arquitectura. Y, asimismo, cualquier obra intelectual o servicio de la misma índole, prestados a estas, por arquitectos, incluso cuando se encuentren en relación de dependencia con las mismas.
9) El Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, en uso de su competencia reglada por el art. 26 inc. 13) de la Ley 10.405, considera ilegítima la realización de concursos de Arquitectura y Urbanismo, que no cuenten con la fiscalización del ente de la colegiación. Sin perjuicio de ello, desde un principio se establece la afectación a la dignidad profesional del Arquitecto, causada por todo concurso cuyas bases impongan a sus participantes la cesión de sus derechos intelectuales más allá de lo dispuesto por el art. 55 de la Ley de Propiedad Intelectual 11.723 (y siempre y cuando dicha cesión sea únicamente para el concursante vencedor, que resulte adjudicado, y efectivamente premiado, y, asimismo, que dicha cesión únicamente rija para la fase proyectual concursada), en uso abusivo de la disposición contenida en el art. 1807 del CCyCom., en su juego armónico con los arts. 2, 9 y 10 del mismo cuerpo legal, y los arts. 1 y 16 inc. 6) de la Ley 10.405). Concursos tales son considerados indignos (lo cual el CAPBA podrá hacer público), y la participación en los mismos queda vedada a los matriculados.
10) Tanto en materia de concursos, como en cualquier otra manifestación del ejercicio profesional de la Arquitectura y el Urbanismo, únicamente la matriculación en el CAPBA habilita para ejercer la Arquitectura en jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires en los términos del art. 247 -1er párr.- del Código Penal, incluidos los establecimientos a los que alude el art. 75 inc. 30 de la Constitución Nacional en ella implantados. El Colegio de Arquitectos podrá suscribir convenios de reciprocidad con los Colegios de otras jurisdicciones conforme al art. 26 inc. 24) de la Ley 10.405.

Artículo 7: Agrégase como artículo 3 bis de la Ley 10.405, el siguiente texto:

"DEFINICIONES DE LAS PRINCIPALES TAREAS QUE CONSTITUYEN EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO:

A los efectos del ejercicio de la profesión de arquitecto, se definen las siguientes funciones y roles, cuya característica esencial es su ajenidad a los roles de empresario constructor y/o desarrollador inmobiliario. Dichas definiciones, por provenir de un ente especializado en Arquitectura (arts. 1 y 26 incs. 7) y 22) de la Ley 10.405) prevalecen para los arquitectos, en caso de oposición, sobre cualquiera sancionada por, o a instancias del ente multimatricular creado por Ley 5.140, conforme a la competencia que antiguamente le otorgara el art. 7 inc. f) de esa ley abrogada.

1) Se entiende por informe técnico, al dictamen cuyas conclusiones se encuentren fundamentadas en estudios, cálculos, estudio de antecedentes o registros documentales o digitales, u otros análisis de naturaleza científica, realizados sobre cualquier obra material o inmaterial de Arquitectura y Urbanismo, o servicio intelectual con ellas relacionado. Ya sea en sede judicial o administrativa, como por encomienda extrajudicial. El informe técnico posee las siguientes características salientes: a) puede versar acerca de cualquier materia incluida en las incumbencias y actividades reservadas al título de Arquitecto –cuestiones económicas, financieras, cómputos, presupuestos, y tasaciones, entre ellas-, pero nunca incluye el

proporcionar soluciones de naturaleza proyectual –especialmente, en materia de patologías constructivas-, ni la supervisión de la implementación de tales soluciones; b) sus conclusiones no pueden encontrarse exclusivamente basadas en consideraciones oculares (si lo estuvieren, se trataría de una mera información, propia de la evacuación de una consulta por escrito, que no califica como informe técnico, realizada en los términos del art. 19 del Tit. I, Dcto. 6964/65); c) no requieren el grado de especialización propio de los servicios de consultoría, ni la profundidad de estudios de estos últimos. Especialmente, los reglados por la Ley 22.460; d) configuran una encomienda autónoma: en ningún supuesto ha de confundírselos con aquellos informes que usualmente acompañan a la medición y confección de planos de obras realizadas en contravención, por requerimiento municipal –salvo pacto en contrario

2) Se entiende por Croquis Preliminares a la fase embrionaria del proyecto arquitectónico plasmada en los esquemas, diagramas, plantas, elevaciones o de volúmenes, o cualquier otro elemento gráfico que el profesional confecciona como preliminar interpretación del programa convenido con el comitente.

3) Se entiende por Anteproyecto a la etapa del proyecto arquitectónico plasmada en el conjunto de plantas, cortes, elevaciones y/u otros elementos volumétricos bi o tridimensionales. En todos los supuestos, con el grado de definición necesaria para dar una idea general de la obra en estudio.

4) Se entiende por Proyecto Arquitectónico a la obra intelectual plasmada en el conjunto de elementos gráficos y/o escritos que, en cantidad y definición adecuados a la naturaleza, envergadura y demás circunstancias de cada obra en particular, a criterio del proyectista y del municipio u otros entes u órganos competentes si su contenido estuviese reglado y requiriese aprobación, y sin perjuicio de los proyectos a cargo de profesionales de otras especialidades, resulte suficiente para que el dueño de la obra tramite él mismo ante las autoridades competentes los permisos necesarios, gestione financiamiento, haga cotizar la obra, y pueda erigirla bajo la inspección a cargo de un Director de Obra, la conducción a cargo de uno o varios Representantes Técnicos, y la ejecución a cargo de uno o varios Constructores, distintos o no del dueño.

5) El proyecto arquitectónico puede estar referido a una obra de Arquitectura completa, o a cualquiera de sus partes constitutivas individualmente consideradas, en cuanto sean de incumbencia del título de Arquitecto. El Proyecto Arquitectónico no deja de ser tal cuando se refiera a obras muebles u otros objetos singulares, su entorno, etc.; requieran o no de presentación alguna para su aprobación.

6) Se entiende por Dirección de Obra al servicio intelectual (en tanto la actividad no es reproducible, ni susceptible de entrega) enderezada a cumplir la función, obligatoria en toda obra de Arquitectura ejecutada por un Constructor independiente único y distinto del dueño de ella, que desempeña un profesional en representación de los intereses del dueño conforme al artículo 1269 del Código Civil y Comercial, por oposición a los del Constructor, que quedan a cargo de su Representante Técnico. La Dirección de Obra se presta inspeccionando en el sitio de obra los trabajos una vez realizados por ese constructor bajo la conducción de su Representante Técnico, con el objeto esencial de verificar (empleando para ello la diligencia y prudencia propias de un profesional, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 774 inciso a) del citado cuerpo legal) su adecuación al proyecto arquitectónico original o válidamente modificado.

7) Cuando el rol de Director de Obra a que se alude en el inciso 6 de este artículo es desempeñado en un proceso constructivo ejecutado por múltiples constructores independientes entre sí y distintos del dueño, se lo denomina “Dirección de Obras por Contratos Separados”, y posee igual naturaleza que el rol descripto en el inciso 6), sin perjuicio de la mayor complejidad del proceso constructivo así organizado, que es la razón fundante de la mayor cantidad de honorarios que corresponde al profesional que asume la función, respecto del que actúa en el sistema descripto en el inciso 6). La designación de un “Director de Obras por Contratos Separados” no importa la asunción por el profesional a cargo de él, del rol de constructor total o parcial, ni tampoco relevar a los distintos contratistas de contar con la debida Representación Técnica, conforme al artículo 6 de la ley 10.405.

8) Cuando el rol de Director de Obra al que se alude en el inciso 6) de este artículo es desempeñado en una obra ejecutada por el sistema de administración (en donde el dueño de ella asume él mismo el carácter de empresario Constructor de su propia obra) se lo denomina, indistintamente, “Dirección de Obras por Administración” o “Dirección Ejecutiva”, y posee igual naturaleza que

el rol allí descripto, con la diferencia ínsita de que en él se encuentra comprendida también la Representación Técnica conforme al artículo 6 de la Ley 10.405. Es decir, un mismo profesional asume simultáneamente ambos roles, lo cual es posible en este único encuadre fáctico, ya que las calidades de dueño de la obra y empresario constructor se reúnen en la misma persona, y, así, no hay relación de representación de dos intereses contrapuestos. El de "obra ejecutada por administración" constituye un sistema organizativo funcional del proceso constructivo, con prescindencia de que el comitente se reserve la administración directa, o la delegue en el profesional director.
9) Se entiende por Representación Técnica al servicio intelectual, cuyo desempeño es legalmente obligatorio en toda obra de Arquitectura, que consiste en representar los intereses estrictamente arquitectónicos (es decir, los no empresariales) del Constructor o fabricante de productos para la construcción, por oposición a los del dueño de la obra, supliendo la carencia de conocimientos científicos del Constructor, y conduciendo la ejecución de los trabajos a cargo de éste durante el proceso constructivo, conforme a las precisiones que emanan del proyecto original o válidamente modificado, e instruyendo para su realización en el sitio de obra al personal de la empresa. No obstante, se entiende que, en el sitio de obra, el Constructor conserva la dirección y el control de las cosas utilizadas por sus dependientes, a los efectos del art. 1758 del CCyCom, como una emanación de su poder de dirección consagrado por los arts. 4 a 6, 65 a 67, 86 y cddtes. de la Ley 20.744, y, consecuentemente, retiene la condición de guardián jurídico, sin que la misma se desplace a su Representante Técnico (art. 1768 CCyCom, párr. final). A los efectos precedentes, se entiende indistintamente por "empresa constructora", o "constructor", a cualquier persona física o jurídica que se obligue a realizar obra material, total o parcial, a cambio de un precio, sin ningún otro requisito.
10) Constituyendo el desempeño de las funciones de Director de Obra y Representante Técnico roles cuya característica esencial finca en la representación (por los profesionales a cargo de cada una de ellas) de los intereses estrictamente arquitectónicos, cada uno de ellos de solamente una de las partes de la relación jurídica sustancial del proceso constructivo (celebrada entre el Dueño y el Constructor), existe incompatibilidad absoluta para el ejercicio de ambos roles en la misma obra, con la única excepción de las obras ejecutadas por el sistema de administración conforme al inciso 8) precedente.
11) Por análogos motivos a los expuestos en el inciso anterior, existe incompatibilidad absoluta para que un arquitecto desempeñe en un proceso constructivo el rol de Director de Obra y asuma en él el rol de Constructor total o parcial.
12) Por imperio de lo dispuesto en el art. 16 párr. final del Dcto. PEN 911/96, y los considerandos 5to y 6to de la Res. SRT 1830/05, existe incompatibilidad absoluta para que un Proyectista, Director de Obra, o Representante Técnico, se encargue en el mismo proceso constructivo de la planificación, y contralor de su implementación, de los aspectos de salud y seguridad en la construcción reglados por las Leyes 19.587 y 24.557.
13) En el desempeño de cualquiera de las modalidades del rol de Director de Obra a los que alude este artículo, se entiende que el arquitecto cumple con su función dando noticia oportuna al dueño acerca de la observancia o inobservancia por el Constructor de las especificaciones del proyecto arquitectónico aprobado original o válidamente modificado (es decir, el único objeto de su misión es inspeccionar el objeto edilicio, y no a quienes lo realizan). En ningún caso se tendrá al profesional como mandatario del dueño de la obra a los efectos de adquirir materiales, fiscalizar su calidad ordenando estudios y ensayos sobre los mismos, contratar obreros, contratistas ni subcontratistas, obligar a éstos a cumplir las indicaciones del comitente ni las explicaciones del Director de Obra, pagar, fiscalizar su adecuación a los regímenes laborales, impositivos o previsionales, penalizar a agentes del proceso constructivo, adquirir materiales, tramitar aprobaciones de permisos o financiamiento ante entes oficiales o privados, contratar especialistas, ni, en general, realizar ningún acto que normalmente corresponda al Comitente en su carácter de parte de un contrato bilateral con el Constructor y de peticionario del permiso de construcción ante la administración. Interpretándose, como regla, que el Comitente se los ha reservado.
14) Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso precedente, de tener lugar un acto de apoderamiento con uno o varios de los objetos antes citados enunciativamente, se requerirá, con miras a po-

sibilitar el correcto ejercicio profesional, que el mismo conste por escrito, para que el arquitecto pueda desempeñar correctamente el mandato, que nunca se presume gratuito.
15) Todas las modalidades de ejercicio de la Dirección de Obra que el presente artículo describe en sus incisos 6, 7 y 8, así como la Representación Técnica, y el Proyecto Arquitectónico, se entienden excluidas tanto de la relación jurídica laboral (y, por ende, encuadradas en la disposición contenida en el art. 2 inciso a) de la Ley 22.250), como de la relación de consumo (y, por ello, encuadradas en el artículo 2 parte final de la Ley 24.240). Concordantemente, y con respecto a todos los roles precitados que los profesionales liberales desempeñan en los procesos constructivos, se entienden de aplicación los artículos 774 inciso a) (el inciso b de dicho dispositivo, solo es aplicable al proyecto), y 1768, todos del Código Civil y Comercial. En su virtud, y por aplicación de lo dispuesto en los arts. 2 y 1252 -2do párr. y parr. final-, del mismo cuerpo legal, se reputa éticamente reprochable, en los términos de los arts. 14 inc. 9), y 16 - proemio e incs. 2), 3) y 6)-, todos de la Ley 10.405, y concordantes de este Código, y las Resoluciones del Consejo Superior, prometer en su ejercicio la obtención de un resultado, o garantizar de cualquier modo al comitente y/o a terceros, el éxito de su labor, o el resultado de la actividad de los constructores o desarrolladores inmobiliarios, y asumir la situación de guardián jurídico.
16) La actividad de los arquitectos que actúan como empresarios dedicados a la construcción de edificios o al desarrollo inmobiliario, quienes se encuentran a cargo de la obra que les fuera encomendada, y encuadrados en el artículo 32 de la ley 22.250; considerados, además, proveedores por los artículos 2- primer párrafo- y 40 de la ley 24.240, y obligados a proveer un resultado eficaz conforme a lo dispuesto por los artículos 774 inciso c), 1273, 1274 incisos a) y b), y 1758 del Código Civil y Comercial, se encuentra excluida de la regulación del ejercicio profesional de la Arquitectura abordado por la Ley 10.405. Por ende, y a diferencia de quienes ejercen profesión conforme a la misma, tales actividades se encuentran sujetas a juzgamiento conforme a los procedimientos sancionatorios que tramitan ante los Tribunales de Faltas Municipales, Delegaciones del Ministerio de Trabajo, el IERIC, y otros entes u órganos administrativos similares, y exentas de la competencia del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.
17) El desempeño de algunos o todos los roles antes descriptos se entiende referido exclusivamente a los arquitectos colegiados conforme a esta ley, y no versa acerca del ejercicio de ellos por otros profesionales o técnicos que posean incumbencias para desempeñarlos, conforme a otras leyes o reglamentos.
18) Resulta inaplicable, en jurisdicción del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, toda doctrina o concepción del ejercicio profesional, emanada de entes de la colegiación de otras jurisdicciones provinciales o de la ciudad de Buenos Aires, que contraríe lo dispuesto en el presente.
19) Las tareas y actividades profesionales, y roles en el proceso constructivo o fuera de él, citadas en los incisos precedentes, son meramente enunciativas y no taxativas".

Artículo 8: la presente ley reviste carácter de orden público. No obstante, si se interpretase que una norma de mayor jerarquía normativa faculta a apartarse de sus prescripciones mediante pacto en contrario, ante significativas minoraciones se presumirán reunidos los elementos objetivos y subjetivos a los que alude el artículo 332 del Código Civil y Comercial, y los Jueces deberán examinar el contrato a la luz de lo dispuesto en el segundo y siguientes párrafos de la norma jurídica aludida.

Artículo 9: modifícase el art. 16 de la Ley 10.405, sustituyéndolo por el siguiente texto:
"Los Arquitectos colegiados conforme a esta ley quedan obligados a la observancia de sus disposiciones, de las normas de ética profesional y sujetos a la potestad disciplinaria del Colegio por las siguientes causas:

1) Condena criminal por delito doloso o culposo cometidos con motivo o en ocasión del ejercicio de la profesión, y sancionados con la accesoria de inhabilitación profesional, supuesto en el cual se vedará el ejercicio por el término indicado en la sentencia, sin juzgamiento ético alguno.

2) Violación de las disposiciones de esta ley, de su reglamentación, de las Resoluciones del Consejo Superior, o del Código de Ética Profesional.
3) Retardo, negligencias frecuentes, ineptitud manifiesta u omisiones en el cumplimiento de las obligaciones legales y deberes profesionales que esta ley impone.
4) Infracción manifiesta o encubierta de las normas referentes a aranceles y honorarios, conforme a lo prescripto en en el arancel profesional.
5) Violación del régimen de incompatibilidad establecido por esta ley. Especialmente, actuando dentro del mismo proceso constructivo como Director de Obra y Representante Técnico (salvo en las obras ejecutadas por administración del comitente-empresario constructor), o Director de Obra y Contratista total o parcial.
6) Prometer la obtención de resultados concretos en su ejercicio profesional, o garantizar de cualquier modo al comitente y a terceros el éxito de su labor o la de terceros.
7) Ejercer la profesión durante el período de suspensión de la matrícula.
8) Toda acción u omisión que, sin perjuicio de las que surgen de la presente ley, sea tipificada como falta en el Código de Ética Profesional".

Artículo 10: de forma.

ANEXO I

ARANCEL DE HONORARIOS MÍNIMOS PARA LA RETRIBUCIÓN DE LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: los honorarios regulados por este arancel constituyen la retribución mínima con la que se interpreta que el arquitecto puede cumplir adecuadamente con los respectivos encargos profesionales. Corresponden a los conocimientos y dedicación aportada por éste y la responsabilidad contraída. La actuación y reconocida especialización del arquitecto, así como el grado de responsabilidad y dedicación comprometida en un determinado trabajo, se consideran justificativos del aumento del honorario mínimo.
A los efectos del control sobre el ejercicio profesional a cargo del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires en oportunidad del visado, el conjunto de pliegos y planos, los informes o estudios y, en general, cualquier documento utilizado como soporte para expresar el producto de la actividad intelectual del arquitecto, que identifique a los sujetos de la relación contractual, la causa y el objeto de la encomienda profesional, y contenga la firma de las partes, será considerado instrumentación escrita suficiente del contrato cuyo objeto es la encomienda que se ha de fiscalizar en los términos del artículo 26 inciso 23) de la Ley 10.405, y no podrá exigirse la exhibición y/o registro de estipulaciones contractuales que pueden ser orales o celebrarse por instrumento privado conforme a lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación. Aún con posterioridad al visado colegial, ningún ente público ni privado podrá obligar a un arquitecto a exhibir las estipulaciones contractuales complementarias que convenga con su comitente, ni a formalizarlas por escrito.
Las normas del presente Título se reputan de carácter general, y, consecuentemente, resultan de aplicación a todos los demás Títulos que componen la presente escala arancelaria.
Los honorarios de los arquitectos son considerados obligaciones de valor en los términos del art. 772 1era cláusula del Código Civil y Comercial, poseen naturaleza alimentaria, y resulta aplicable a los mismos lo dispuesto por el art. 552 del CCyCom.

Artículo 2: los honorarios devengados por el ejercicio de la Arquitectura y el Urbanismo son propiedad exclusiva del profesional actuante. Los convenios de cualquier tipo por los que un arquitecto deba compartir honorarios con quien no lo sea, son nulos como si no tuviesen objeto.

Artículo 3: se observarán las siguientes reglas para la remuneración de trabajos realizados por dos o más profesionales con relación a un mismo producto de la práctica arquitectónica o rol en un proceso constructivo:
1) Si dos o más arquitectos actúan separadamente, ya sea por encargo de otros tantos comitentes o de un comitente común, en el desempeño de funciones judiciales, administrativas, o de carácter particular, aun cuando produzcan informes en conjunto, cada uno de ellos percibirá la totalidad del honorario que fija el presente arancel para la tarea que se le encomendó.
2) Cuando dos o más arquitectos actúen conjuntamente por encargo de un comitente común, los honorarios que por este arancel corresponden a uno solo se repartirán por igual entre ellos, adicionando a cada parte el 25 % del total. Esta disposición es válida para los casos en que el comitente así lo requiera, y no corresponde su aplicación cuando la actuación conjunta provenga de la asociación voluntaria de arquitectos.
3) En el supuesto en que un arquitecto especialista realice trabajos para otro arquitecto que no lo sea, corresponderá al primero como honorario el 80 % de lo que fija este arancel, y el principal se reservará para sí, por supervisión, el 20 % restante. Esta disposición no regirá cuando el arquitecto especialista sea contratado directamente por el dueño de la obra, supuesto en que será de aplicación lo dispuesto en el inciso siguiente.
4) En el supuesto en que varios arquitectos deban intervenir en un mismo asunto como especialistas en determinados rubros, cada uno percibirá la totalidad de los honorarios correspondientes a los trabajos de su especialidad.

Artículo 4: a los efectos de la aplicación de lo dispuesto por el artículo precedente, resulta indiferente que las relaciones que allí se describen tengan lugar entre arquitectos, o entre un arquitecto y otros profesionales o técnicos que posean incumbencias reconocidas por autoridad nacional competente para encargarse de la tarea de que se trate.

Artículo 5: los gastos extraordinarios que origina una operación profesional no se incluyen en el honorario y son por cuenta del comitente. Al sólo título ejemplificativo, se consideran tales los siguientes:
1) Gastos de movilidad, alojamiento, comida y hospedaje del profesional.
2) Remuneración de cualquier personal de apoyo (ya sea este requerido por el comitente o necesario o conveniente de acuerdo a la naturaleza y envergadura de la obra); honorarios por consultas, informes o dictámenes emanados de otros profesionales o técnicos (ya se trate de especialistas de la arquitectura o de alguna de las ramas de la ingeniería y sus correlativas tecnicaturas); remuneración de dibujantes, maquetistas y operadores de sistemas de diseño asistido por computadora, y copias de planos que excedan de un juego.
3) Impuestos, tasas, contribuciones, y derechos de toda índole, directamente devengados por la encomienda profesional;
4) Gastos de análisis y/o investigaciones tecnológicas, ensayos y/o estudios propios de las ingenierías, de la agrimensura, o de especialidades de la arquitectura y el urbanismo.
5) Diseño, gestión y redacción de publicaciones, decretos, modelos, aerofotografías y encuestas; organización de concursos de precios para la oferta de materiales y/o mano de obra.
6) Cualquier clase de desplazamiento fuera de la localidad donde el arquitecto tiene su estudio profesional, a fin de aconsejar al dueño de la obra en lo inherente a la adquisición de materiales o la contratación de mano de obra;
7) Envíos postales, y comunicaciones telefónicas fuera de la localidad;
8) Cartel reglamentario de la obra exigido por autoridad competente;

9) Participación en la promoción de la obra, ya sea realizada mediante su actuación personal, la confección de maquetas computarizadas o no, el diseño de folletos, o de cualquier otra manera.
10) Para todos los incisos precedentes u otros gastos extraordinarios no enunciados en ellos, a falta de una discriminación completa con comprobantes, se presume, salvo prueba en contrario, que los gastos alcanzan un valor igual al 15% del monto total de los honorarios devengados. En todos los casos, el comitente deberá anticipar los gastos necesarios en tiempo oportuno, para posibilitar la realización de la tarea encomendada. Se entenderá que la falta de provisión de esos fondos obstaculiza el adecuado ejercicio profesional del arquitecto, dándole derecho a rescindir el contrato por culpa de su comitente. Si, no obstante, el arquitecto anticipare voluntariamente los fondos necesarios, el comitente deberá reintegrárselos con más los intereses desde el día en que dichos gastos hayan sido efectuados, los que se calcularán a la tasa activa que perciba el Banco de la Provincia de Buenos Aires por sus operaciones de descuento a 30 días.

Artículo 6: la remuneración de los arquitectos en relación de dependencia queda regida por las leyes dictadas por el Congreso de la Nación que regulen la materia, o, en su caso, por las propias de la relación de empleo público provincial. No obstante, cualquier desviación del objeto de la relación laboral que se verifique en encomiendas que lo excedan, dará derecho al arquitecto a reclamar sus honorarios y gastos ante los tribunales competentes con arreglo a las disposiciones del presente arancel. Aún para las relaciones laborales excluidas del ámbito de aplicación de este arancel, sus normas deberán ser ponderadas para justipreciar la adecuada correspondencia entre la responsabilidad y dedicación comprometida, y la remuneración fijada a los arquitectos, en el supuesto previsto en el artículo 56 de la ley de la Nación 20.744 o la que en el futuro la reemplace.

Artículo 7: los arquitectos que actúen como consultores de su comitente y/o del letrado que lo patrocine o asesore en sede judicial, podrán celebrar pactos de cuota litis por hasta un 15% del resultado que el beneficiario de su trabajo obtenga en el proceso por capital, intereses y cualquier otro concepto. A falta de pacto en contrario, se entiende que acordaron el pago de un 10% de la suma total de esos rubros en concepto de retribución por las tareas del arquitecto encuadradas en el presente artículo.
Los servicios de consultoría contratados con el Estado Nacional quedan regidos por lo dispuesto en la ley 22.460, y subsidiariamente por la presente ley.
En los servicios de asistencias técnicas contratados con el Estado provincial, o con cualquier sujeto de derecho privado, el arquitecto consultor percibirá, como retribución por su dictamen, honorarios equivalentes al 10% de los honorarios que correspondan, por aplicación de los aranceles vigentes, a aquel profesional que haya realizado los croquis preliminares, anteproyectos, proyectos, dirección de obra, informes técnicos, y cualquier otra tarea que constituya el objeto de la consulta.

Artículo 8: el pacto al que alude el artículo 7 es en exceso de, y se entiende sin perjuicio de los honorarios que correspondan por aplicación de las demás disposiciones del presente arancel.
Si en la jurisdicción donde se encuentre radicado el proceso la legislación aplicable o la costumbre forense admitiera a los consultores técnicos, y el arquitecto se presentara, además, en el proceso judicial, los honorarios y gastos regulados a cargo de la otra parte condenada en costas a los que se alude en el artículo 14 de la ley de la Nación 24.432 serán percibidos con independencia del pacto expreso o tácito que ese artículo contempla.
Artículo 9: siempre que exista actuación judicial, los Jueces no podrán dar por terminado ningún juicio, disponer su archivo, aprobar o mandar cumplir transacciones, hacer efectivos los desistimientos, dar por cumplidas las sentencias, ordenar trámites de entrega, adjudicación o transferencias de bienes de cualquier clase que fueren, librar giros para abonar honorarios a los demás profesionales intervinientes, ni devolver exhortos, sin antes haberse pagado los honorarios de los Peritos Arquitectos de conformidad con la regulación practicada, o afianzado su pago con depósito, garantía real o embargo, suficientes a criterio judicial.

Los efectos de este artículo se extienden al supuesto en que aún no mediare regulación de honorarios a favor del perito arquitecto, la que deberá ser realizada de oficio si así ocurriere.

Artículo 10: siempre que exista actuación judicial, el honorario que fija el arancel será aumentado en un 25 %. Esta disposición rige aún para las encomiendas de dictámenes o informes técnicos practicados extrajudicialmente con destino a ser presentados en juicio, o que, no encomendados inicialmente con esa finalidad, lo fueran de hecho posteriormente.

Artículo 11: los honorarios por diferentes encomiendas son acumulativos. Cuando el cumplimiento de un encargo comprenda tareas que importen diferentes encomiendas, ya sea que las mismas estén reguladas en el mismo o en diferentes Títulos del presente arancel, el honorario total será la sumatoria de los parciales que resulten.

Artículo 12: si fuese necesario calcular el importe de un honorario o parte de él, teniendo por base el tiempo empleado en viajes, los días de trabajo en gabinete y los que fueran requeridos por las operaciones en el terreno, se determinarán estos por aplicación de los valores determinados conforme al artículo 21.

Artículo 13: para la determinación de la base regulatoria por los dictámenes practicados por peritos arquitectos en sede judicial, deberá estarse al valor íntegro de la sumatoria de las pretensiones deducidas por todas las partes del proceso, incluida la reconvención si la hubiere.
A tales fines, el perito arquitecto estará legitimado para pedir, en su caso, la tasación del inmueble u otro bien objeto de su intervención.
A falta de sentencia firme o ejecutoriada, la eventual transacción que concluya el proceso no será oponible a los peritos arquitectos, correspondiendo tomar como base regulatoria la totalidad de las pretensiones deducidas en la demanda y reconvención. De idéntica manera se resolverá en todo otro supuesto de terminación anormal del proceso.
Para los dictámenes requeridos en diligencias preliminares o pruebas anticipadas, cuando el proceso principal no se iniciare o tardare más de tres meses en iniciarse, contados desde el día en que el arquitecto haya efectuado su última presentación en el proceso, los Jueces deberán regular los honorarios por la labor pericial en el mínimo que contempla este arancel, apartándose únicamente en caso de la prorrata dispuesta por el artículo 730 del Código Civil y Comercial, o con los requisitos establecidos por el artículo 13 de la ley 24.432.
A falta de una base regulatoria, se utilizará como tal el presupuesto, tasación o valuación incluido en el dictamen, si lo hubiere. Si nada de ello fuese posible, se mandará tasar el inmueble.
Los peritos arquitectos podrán reclamar sus honorarios y aportes por la totalidad de ellos y a cualquiera de las partes, con prescindencia de la condena en costas que hubiese recaído.
Los honorarios regulados judicialmente deberán abonarse dentro de los diez (10) días de quedar firme el auto regulatorio. Operada la mora, el profesional podrá reclamar los honorarios, con más el interés que perciba el Banco de la Provincia de Buenos Aires en operaciones de descuento a treinta días (tasa activa). En la cédula de notificación que deberá ser confeccionada por el órgano judicial de actuación deberá transcribirse el presente artículo.

Artículo 14: si una tarea no se correspondiere estrictamente con las descriptas en este arancel, los honorarios se determinarán por aplicación de los que rijan para los trabajos con los que guarde mayor analogía dentro del mismo. A falta de ello, se recurrirá a leyes arancelarias de la arquitectura vigentes en otras jurisdicciones, siempre que estas hayan sido sancionadas por un poder público.

Artículo 15: para la determinación de honorarios ante la eventualidad de una interrupción del cometido, causada por voluntad o inacción del comitente, los honorarios serán los correspon-

dientes a la totalidad del trabajo realizado, más un valor no menor al 30 % de aquellos trabajos encomendados y no realizados.

Artículo 16: el comitente puede ser cualquier persona física o jurídica, pública o privada. A los fines de los honorarios y compensación de gastos de los arquitectos, habrá solidaridad pasiva entre quien contrató los servicios del arquitecto y quien los aprovecha o hace empleo útil de los mismos o acrecienta el valor de un bien correspondiente a su dominio.

Artículo 17: en ningún caso se presumirá que el arquitecto ha aceptado un mandato con o sin representación para tramitar en nombre y por cuenta de su comitente la aprobación de sus productos intelectuales ante reparticiones oficiales o concesionarios públicos, o gestionar créditos ante entidades públicas o privadas.
Salvo pacto expreso y por escrito en contrario, se entiende que el arquitecto cumple con la prestación a su cargo haciendo entrega oportuna a su comitente de los distintos documentos que reflejan la tarea encomendada, visados por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, para que el comitente mismo, o un tercero de su orden, gestione los distintos permisos y/o aprobaciones y/o créditos con garantía hipotecaria o no.
Sin perjuicio de lo expuesto, de existir un acto de apoderamiento, aún cuando no se lo instrumentara en la forma precitada, ello dará lugar a un honorario no menor al 5 % de los que correspondan al devengado por los productos intelectuales cuya aprobación se tramite, o que sirvan de base para obtener el permiso de que se trate, o para la gestión del crédito. Y a una compensación de gastos adicional, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.
En caso de tramitar el profesional en nombre de su comitente ante más de un ente público o privado, con el mismo o distintos objetos, el adicional precitado se aplicará tantas veces como tramitaciones haya.
El mismo criterio vertido en este artículo será de aplicación si el arquitecto realizara las tramitaciones con base en productos intelectuales elaborados por otro arquitecto u otro profesional o técnico.

Artículo 18: A falta de indicación expresa en contrario, el lugar de pago es el domicilio donde el arquitecto ejerce su profesión.

Artículo 19: la estipulación por la cual se condicione el pago de los honorarios y gastos a la obtención de financiamiento por parte del comitente, o a la aprobación de planos y otros documentos gráficos y escritos por parte de los organismos oficiales; a la venta de unidades por el régimen de pre-horizontalidad; a la constitución de fideicomisos, o a las vicisitudes de cualquier negocio jurídico ajeno al ejercicio de la profesión de arquitecto regulado por este Código, será nula como si no tuviese objeto, y el arquitecto tendrá derecho a percibir sus honorarios y gastos conforme a lo dispuesto en el presente arancel.
Se establece en esta ley la regla consistente en que el alea de los negocios resulta extraño al ejercicio profesional de la Arquitectura, retribuido por honorarios de naturaleza alimentaria y no por precio.

Artículo 20: La constitución de personas jurídicas con el objeto de propender a la materialización de cualquier emprendimiento arquitectónico o urbanístico, como por ejemplo complejos habitacionales, que encubra la finalidad de frustrar de cualquier manera los derechos de los arquitectos contratados para generar los productos intelectuales inherentes a dichos emprendimientos, será considerado un supuesto de inoponibilidad de la personalidad jurídica en los términos del artículo 54 -segundo párrafo- de la ley general de sociedades 19.550, el artículo 144 del Código Civil y Comercial, o las disposiciones análogas contenidas en otras leyes o reglamentos sancionados por el Estado Nacional para regular a otras personas jurídicas.

Artículo 21: al solo y exclusivo fin de arancelar encomiendas que no pueden ser relacionadas con el costo de la obra sobre la cual se produce la intervención del arquitecto, o complementar lo necesario para los supuestos especiales taxativamente listados en el presente artículo, facúltase al Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires a proyectar y sancionar por Resolución de su Consejo Superior una modulación para retribuirlas adecuadamente. En ningún otro supuesto el ente de la Colegiación podrá hacer uso de lo dispuesto por este artículo para apartarse del sistema porcentual relacionado con el costo de los objetos edilicios, que surja expresa, implícita o analógicamente de las prescripciones del presente arancel.
Únicamente podrán utilizarse tales módulos para arancelar las siguientes encomiendas:
1) Consultas en gabinete, sin informe escrito.
2) Consultas en gabinete, con informe escrito.
3) En el supuesto del artículo 12.
4) Un honorario que funcione como piso mínimo para cualquier tarea profesional no contemplada expresa ni analógicamente por este arancel, por cada una de ellas individualmente considerada.
5) En los supuestos previstos en el Título VII del presente arancel, la que podrá tener carácter diferencial según la escala de la planificación o intervención urbana o regional. En especial, respecto a lo dispuesto en el artículo 62 incisos 1) y 2).
6) Un honorario que funcione como piso mínimo para cualquier tarea profesional contemplada expresa o implícitamente por este arancel, que prevalecerá sobre el cálculo determinado conforme a las normas que le resulten aplicables, cuando estas arrojaran un valor irrazonable con relación a la importancia y trascendencia de la tarea a realizar.

Artículo 22: el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires aclarará cualquier duda sobre la aplicación del presente arancel, resolverá sobre los supuestos no previstos en él, y estimará los honorarios y compensación de gastos de los arquitectos, siempre que se lo requiriese en un procedimiento administrativo o en un proceso judicial o arbitral.
Asimismo, podrá, en los supuestos aludidos en el Título VII, determinar los parámetros –no el costo- que se utilizarán para clasificar a una vivienda como de interés social, de categoría media o de categoría superior.

Artículo 23: a los efectos de la aplicación de las alícuotas de honorarios y compensación de gastos especificadas en el presente arancel, se entiende por costo total de la obra la suma de los valores correspondientes a la ejecución de todos los rubros que la integran, determinada al momento del pago de los honorarios del arquitecto, incluyendo tasas, impuestos, derechos, contribuciones, honorarios y gastos de especialistas y, en general, todas las inversiones necesarias para realizarla, comprendiendo las instalaciones auxiliares, aparatos y dispositivos que integran la obra desde el punto de vista funcional. Las únicas exclusiones a lo precedente están representadas por el costo del terreno o, en su caso, de la edificación preexistente a la intervención del arquitecto que éste no modifique con su actuación, y los honorarios relativos a la encomienda a él efectuada.
Lo antedicho no obsta a la percepción de la plusvalía dispuesta por el artículo 62 inciso 3) de este arancel, y, en general, en el Título VII del mismo, para las obras de urbanismo.
Cuando el comitente provea total o parcialmente materiales o mano de obra, se computarán sus valores basándose en los corrientes en plaza.
Las valores referenciales sancionados por la Caja de Previsión creada por ley 12.490 con el objeto de percibir aportes previsionales, en uso de su competencia dispuesta por el artículo 26 inciso b) –segundo párrafo- de la ley citada, no constituyen costo de obra a los efectos del presente arancel. Lo propio ocurrirá con cualquier otra escala referencial que la ley faculte al Colegio de Arquitectos a establecer para la percepción de sus tasas.

Artículo 24: para los distintos supuestos anormales de interrupción del proceso constructivo,

que comienza con la elaboración de las tareas de naturaleza proyectual e idealmente finaliza con la concreción de la obra material, se adoptará el siguiente orden de prelación para determinar el costo de obra sobre el cual aplicar las alícuotas de honorarios:
a) Sumatoria de la totalidad de las inversiones realizadas (costo final real de la obra).
b) Sumatoria de las inversiones realizadas hasta el momento de la interrupción (costo parcial real).
c) Sobre la propuesta adjudicada si se tratase de un contratista único, o la sumatoria de propuestas adjudicadas a los contratistas múltiples. Si una u otras eventualmente no comprendieran la totalidad de los rubros que componen el valor de obra conforme a este artículo, los faltantes serán tasados.
d) Si la obra no se licitase, según el presupuesto detallado integrante del proyecto, cuando éste lo contuviera.
e) A falta de todos los elementos antes citados, por analogía con modelos estadísticos de suficiente difusión, publicados por revistas, periódicos o institutos especializados en el estudio de costos de obra, adicionando los rubros que tales modelos excluyen.

Artículo 25: los honorarios de los arquitectos se entienden siempre de monto indeterminado pero determinable conforme al presente arancel. Constituyendo los mismos obligaciones de valor y no de dar sumas de dinero, en los términos del artículo 772 del Código Civil y Comercial, cualquier pago parcial se presume hecho a cuenta de mayor cantidad de honorarios y/o gastos, salvo constancia escrita y expresa en contrario, la que deberá interpretarse restrictivamente.

TÍTULO II

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Artículo 26: el presente título arancela las etapas sucesivas del proyecto de una obra de Arquitectura. Dichas etapas son las siguientes:
a) Croquis preliminares
b) Anteproyecto
c) Proyecto
d) Proyecto especial.
Las etapas de los incisos a) a c) del proyecto arquitectónico se reputan consecutivas, independientes y necesarias en toda obra. A falta de prueba en contrario, la acreditación de la encomienda de la fase más avanzada hace presumir la realización por el arquitecto de las anteriores, y, respecto a las mismas, la conformidad del comitente con la interpretación por parte del profesional del programa de necesidades que a tales fines aquél suministrara. Del proyecto especial arquitectónico podrá prescindirse cuando el comitente o la municipalidad con jurisdicción sobre la obra no lo requieran expresamente, o cuando la naturaleza, complejidad y envergadura de la obra no lo hagan necesario.
Se entiende que el visado sin observaciones efectuado por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires y/o la aprobación por el municipio con jurisdicción sobre la obra hacen presumir la completitud, corrección y adecuación reglamentaria del proyecto arquitectónico general y/o especial.

Artículo 27: los croquis preliminares se remunerarán con el 0,25 % del costo total de la obra.

Artículo 28: el anteproyecto se remunerará con el 1 % del costo total de la obra.

Artículo 29: el proyecto arquitectónico se remunerará con el 4 % del costo total de la obra.

Artículo 30: el proyecto especial arquitectónico se remunerará con el 2 % del costo total de la obra

Artículo 31: suplementos de las tareas proyectuales previstas en el presente capítulo:
1) Cuando por la complejidad y magnitud de la obra intervengan, (contratados por el mismo comitente, y junto con el arquitecto que ha recibido la encomienda para realizar el proyecto arquitectónico) profesionales de cualquier rama de la ingeniería, de cualquier tecnicatura, o aún otros arquitectos especialistas que colaboren en la concreción del mismo, el proyectista percibirá, por sus tareas de coordinación y/o supervisión del equipo, un adicional del 20 % de los honorarios y gastos correspondientes a la encomienda que a él se le efectuara y que continuará regida por lo dispuesto en los artículos 26 a 30, en su caso, de este arancel, independientemente de los que correspondan a los demás intervinientes según las escalas arancelarias de aplicación a sus respectivas profesiones. En caso de oposición, esta regla especial prevalece sobre la contenida en el artículo 3.
2) Se entiende que los honorarios de los especialistas de otras profesiones no sufrirán merma alguna por lo dispuesto en el presente artículo, así como que su intervención no podrá ser invocada para disminuir los honorarios del arquitecto encargado del proyecto arquitectónico.
3) Los honorarios por obras de refacción o remodelación se calcularán conforme a la alícuota correspondiente a la o las encomiendas profesionales de que se trate, más un adicional del 50% de los mismos.
4) Si no se encargara el proyecto al arquitecto autor del anteproyecto, los honorarios resultantes según el artículo 28 serán incrementados en un 25%. Sin perjuicio de ello, la encomienda aislada del anteproyecto no se presume y será de interpretación restrictiva, debiendo ser expresa. A falta de tal estipulación, se entenderá que se ha encomendado el anteproyecto como principio de ejecución del contrato de proyecto arquitectónico.
5) Si concurrieran varios de los supuestos previstos en este artículo, los suplementos por ellos previstos serán computados separadamente y serán acumulados a los efectos de la determinación del honorario final devengado.

Artículo 32: cuando para una misma obra el comitente encargara a un arquitecto varios croquis preliminares, anteproyectos o proyectos, con distintas ideas básicas, se cobrará separadamente cada uno de ellos, sin distinción entre aquel producto que seleccione el comitente y los que él deseche.
La compensación de gastos correspondientes a cada croquis preliminar, anteproyecto o proyecto no sufrirá reducción alguna en los supuestos previstos en este artículo, debiéndose abonar la totalidad en todos los casos.
Ejemplificativamente, se entenderá que cualquiera de las etapas proyectuales aranceladas en el presente Título posee distintas ideas básicas cuando contuviera algún elemento o característica de importancia tratado en forma diferencial y con aplicación de soluciones esencialmente diversas, como por ejemplo:
a) Partido arquitectónico o zonificación.
b) Tipo de cubierta.
c) Diseño y/o sistema estructural adoptado.
d) Volumetría.
e) Funcionamiento.
f) Superficie mayor o menor en por lo menos un 20%

Artículo 33: por toda modificación pedida o consentida por el comitente, que implique una variación del proyecto aprobado por el municipio con jurisdicción sobre la obra (si se tratase de obras que requieren permiso municipal para su ejecución) corresponde un honorario adicional, el que se determinará aplicando las alícuotas de honorarios al costo de obra que surja de las modificaciones en cuestión, las que serán tratadas arancelariamente como un nuevo proyecto parcial independiente del originalmente encomendado, aplicándose los artículos 29 y 31, si correspondiere, de la presente escala.
Si las modificaciones al proyecto fueran realizadas por el arquitecto director de obra, será este profesional a quien corresponda percibir los honorarios a que alude el párrafo anterior.

El profesional de la arquitectura que introduzca las modificaciones al proyecto aprobado será quien deberá confeccionar un plano conforme a obra, cuya remuneración será independiente de la regulada en los dos párrafos anteriores y se calculará conforme al artículo 55 incisos a) y b).

Artículo 34: el pago de honorarios por cualquiera de las encomiendas de naturaleza proyectual aranceladas en el presente Título II da derecho al comitente a utilizarlo para ejecutar la obra una sola vez y exclusivamente para la implantación tenida en vista al contratar, no pudiendo éste ceder su derecho sobre la obra intelectual a terceros salvo pacto expreso y por escrito en contrario. Para poder repetirla, utilizarla en un lote diferente, o cederla a terceros, el comitente deberá satisfacer la totalidad de los honorarios nuevamente.
En el supuesto en que se realizaran las repeticiones o la cesión sin la conformidad expresa del autor, ello dará derecho al arquitecto a reclamar en concepto de indemnización el doble de los honorarios mínimos regulados en este arancel, sin perjuicio de cualquier otra acción legal que por derecho corresponda. En tal caso, cedente y cesionario resultarán solidariamente responsables frente al arquitecto.
Al único efecto de lo dispuesto por este artículo, se entiende que mediará repetición de la obra toda vez que el nuevo objeto edilicio, aún no guardando exacta identidad con la original, sea reconocible en sus grandes directrices, como por ejemplo volumetría, implantación, funcionamiento, tecnología, sistema estructural, partido arquitectónico, idea rectora y zonificación. Se reputa indiferente que la repetición se practique sobre una obra material o sobre cualquier fase proyectual, y que el autor de la repetición sea el comitente original o cualquier otra persona física o jurídica, incluso otro profesional o técnico.

Artículo 35: en el caso en que por un pacto especial se convenga que una obra concebida desde el inicio como prototípica e indiferente de su localización concreta está destinada a ser repetida, los honorarios se liquidarán en la siguiente forma: por el prototipo se abonarán los honorarios totales; y a partir de la primera repetición del prototipo se aplicará la siguiente tabla:

CASOS DE VIVIENDAS AISLADAS EN PLANTA BAJA

Número de unidades	*Coeficiente de unidades*	*Número*	*Coeficiente*	*Número de*	*Coeficiente unidades*
1	1,0	10	3,35	100	11,22
2	1,55	20	5,19	200	17,39
3	1,95	30	6,53	300	21,88
4	2,3	40	7,7	400	25,81
5	2,6	50	8,71	500	29,17
6	2,85	60	9,54	600	31,98
7	3,05	70	10,22	700	34,22
8	3,2	80	10,72	800	35,90
9	3,3	90	11,05	900	37,03

El coeficiente por cantidad intermedia se calculará por interpolación lineal. La repetición por rebatimiento de la planta se incluye en la sumatoria.

En cualquiera de los supuestos previstos en el presente artículo la reducción sólo es aplicable al proyecto, y nunca a otras encomiendas como la dirección de obras en cualquiera de sus modalidades, o la representación técnica.

A los efectos prescriptos en este artículo, no se considerará prototípica la repetición de elementos dentro de una misma obra, como por ejemplo las distintas plantas de un edificio desarrollado verticalmente en forma de prisma y creado para ser subdividido por el régimen de propiedad horizontal, o las viviendas aisladas insertas en un complejo habitacional, o la simetría especular en la planta o en la alzada de cualquier objeto. En estos supuestos, o en otros semejantes, será reputada unidad proyectual el edificio, el complejo o el objeto íntegro, respectivamente, y no sus partes componentes individualmente consideradas.

Artículo 36: cuando se trate de mobiliario, stands para exposiciones, o decoración interior o exterior de edificios de cualquier clase, los honorarios por las distintas etapas proyectuales determinados conforme al presente capítulo serán duplicados.

TÍTULO III

DIRECCIÓN DE OBRA DE ARQUITECTURA

Artículo 37: el presente título arancela tres modalidades de ejercicio de la Dirección de Obra, las que guardan estricta relación con el sistema de ejecución adoptado por el comitente para el proceso constructivo donde dicho rol sea desempeñado, a saber:
1) OBRA EJECUTADA POR UN CONTRATISTA ÚNICO: la actuación de un "Director de Obra" –sin otro aditamento en el nombre del rol- tendrá lugar en procesos constructivos a cargo de un contratista diferente del dueño de la obra y a cargo de su guarda, debidamente representado técnicamente conforme al artículo 46 de la presente escala, que se encargue de realizar la totalidad de la obra, siendo indiferente que se provean o no los materiales.
Cuando el tercero contratista prometa al dueño realizar la obra "llave en mano", la actuación del Director de Obra, en ese contexto, se considerará comprendida en el presente inciso.
Si el contratista único fuese simultáneamente el dueño de la obra, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3) de este artículo.
2) OBRA EJECUTADA POR EL SISTEMA DE CONTRATOS SEPARADOS: es aquella en que los contratistas a cargo de los trabajos son múltiples en lugar de actuar un único empresario, teniendo la guarda de la obra el que se encuentre actuando en la etapa pertinente si estas fueran sucesivas, o el que estuviere a cargo de los trabajos de mayor envergadura si actuaran simultáneamente. La contratación de un arquitecto para desempeñar el rol de "Director de Obra por Contratos Separados" no suple la necesidad y obligatoriedad de actuación en el proceso constructivo de los Representantes Técnicos de cada contratista que conducirán la obra a cargo de cada uno de sus representados.
3) OBRA EJECUTADA POR EL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN: son aquellas donde el dueño revista simultáneamente la calidad de empresario constructor de la misma, teniendo la guarda de ella. El profesional a cargo del rol de "Director de Obra por Administración", además de inspeccionar los trabajos una vez realizados (como en los incisos anteriores) debe, además, conducirla como lo haría un Representante Técnico.
4) En ninguna de las modalidades del rol de Director de Obra, ejercido en cualquiera de los sistemas de ejecución a los que alude este artículo, se entenderá que la guarda de la obra se desplaza desde la o las empresas constructoras (incluyendo al dueño de la obra si este se desempeñase como tal) hacia el arquitecto Director de Obra, ni aún mediando el pago de cualquiera de los suplementos legislados en el artículo 43 del presente cuerpo legal. Resultando en todos los casos de aplicación lo dispuesto en el artículo 1768 del Código Civil y Comercial, párrafo final.
5) A los efectos de lo dispuesto en este artículo, quedan equiparados los procesos constructivos de obras nuevas con los de demolición de obras existentes.

Artículo 38: la "Dirección de Obra" (artículo 37 inciso 1) se remunerará con el 3 % del costo total de la obra, con más los suplementos del artículo 43, si correspondieran.

Artículo 39: la "Dirección de obra por Contratos Separados" (artículo 37 inciso 2) se remunerará con el 6 % del costo total de la obra, con más los suplementos del artículo 43, si correspondieran.

Artículo 40:
1) El profesional a cargo de la Dirección de Obra en cualquiera de los procesos constructivos sistematizados conforme a los supuestos de los artículos 37 incisos 1) y 2), 38 y 39, no asume las funciones de conducción propias del o los representantes técnicos, ni aun cuando estos no se encontraren designados por los contratistas o empresas constructoras que obligatoriamente deben contar con ellos. Se entiende que la falta de designación de representantes técnicos por los contratistas intervinientes, y el consentimiento de ello por el comitente, dificulta la actuación del director de obra y podría frustrar el desempeño de su rol.
2) Las funciones inherentes a la Representación Técnica se reputan incompatibles con las propias de cualquier modalidad de Dirección de Obras, excepto para el supuesto del artículo 37 inciso 3).
3) La remuneración prevista en los artículos 38 y 39 corresponde a los supuestos en que el dueño de la obra no otorgue al arquitecto, y el o los contratistas lo acepten expresamente, amplios poderes, por ejemplo para sancionar las inconductas de los contratistas, ordenar demoliciones, vedar el acceso de obreros que se encuentren en situación antirreglamentaria, y, en general, de actuar como mandatario del comitente. Es decir, los honorarios a los que aluden los dispositivos citados en los artículos 38 y 39 corresponden a una actuación profesional en el marco de un contrato bilateral comitente-contratista, entendiéndose que el dueño de la obra y el o los contratistas dirimirán por sí sus controversias, resultando el profesional ajeno al vínculo contractual celebrado entre ellos, y limitando su actuación a la inspección de obra y la verificación de la adecuación de ella al proyecto aprobado, informando al dueño respecto a las circunstancias fácticas relevantes.

Artículo 41: la "Dirección de Obra por Administración" (artículo 37 inciso 3) se remunerará con el 9 % del costo total de la obra, con más los suplementos del artículo 43, si correspondieran.

Artículo 42: cuando se trate de mobiliario, stands para exposiciones, o decoración interior o exterior de cualquier clase, los honorarios determinados conforme al presente Título III serán duplicados.

Artículo 43: se prevén los siguientes suplementos de honorarios, para las distintas modalidades de dirección:
1) Cuando al arquitecto se le encargara la dirección de una obra proyectada por otro profesional o técnico, en cualquiera de los sistemas de ejecución a los que alude el artículo 37: 50% sobre el honorario determinado conforme al artículo 38.
2) Cuando la obra se ejecutase por el sistema de administración previsto en el artículo 37 inciso 3), y el arquitecto realice, además, la fiscalización de esa administración: 50 % sobre el honorario dispuesto por el artículo 41. Este suplemento requiere la prueba por escrito del acto de apoderamiento y de su extensión.
3) Cuando los trabajos se ejecutasen por el sistema de administración previsto en el artículo 37 inciso 3), y el arquitecto tome también a su cargo –como apoderado- la administración directa, siendo de su cargo y responsabilidad, en nombre del comitente, la contratación, el contralor y liquidación de personal obrero, las adquisiciones de materiales y la adjudicación de los subcontratos: 100% sobre el honorario dispuesto por el artículo 41 de esta escala. Este suplemento engloba al dispuesto por el inciso anterior, y requerirá la prueba por escrito del acto de apoderamiento y de su extensión.
4) En supuestos de actuación de co-directores de obra en cualquiera de sus modalidades, se aplicará al arquitecto lo dispuesto por el artículo 3 del Título I de la presente escala, aún cuando

el otro director no fuese arquitecto.
5) Si, contrariamente a lo dispuesto en el artículo 40 inciso 3), el dueño otorgara por escrito al arquitecto los poderes allí descriptos en una obra ejecutada por un contratista único o por varios, pero en cualquier supuesto distintos del dueño, conforme se define en el artículo 37 incisos 1) y 2), se abonará al arquitecto un suplemento de honorarios del 70 % respecto a aquellos que se prevén en los artículos 37 y 38, según fuere el sistema de ejecución adoptado. Es decir, la aplicabilidad del suplemento previsto en este inciso está condicionada a que la obra no sea ejecutada por el sistema de administración al que se alude en el artículo 37 inciso 3) de la escala arancelaria (supuesto este en el que resultaría de aplicación el suplemento dispuesto en el inciso 3) de este artículo).
6) Si concurrieran varios de los supuestos previstos en los incisos anteriores de este artículo, los suplementos por ellos previstos serán computados separadamente y se adicionarán a los efectos de la determinación total de los honorarios y gastos devengados.

Artículo 44: cuando el arquitecto fuera contratado para desempeñar determinada modalidad de Dirección de Obra conforme al artículo 37, y, por cambio de los sistemas de ejecución allí descriptos, la modalidad efectivamente desempeñada se correspondiera con otra mejor remunerada conforme a este arancel, los honorarios serán adecuados a los que correspondan a esta última, con más la aplicación de los suplementos previstos en el artículo 43 si correspondiere.
Esta disposición regirá siempre que el arquitecto así lo consintiera, y nunca si éste decidiera rescindir su contrato ante la modificación en el sistema de ejecución originalmente previsto, supuesto en que será de aplicación lo dispuesto en los artículos 15 y 24 del arancel.

Artículo 45: el arquitecto Director de Obra, en cualquiera de sus modalidades descriptas por el artículo 37, percibirá sus honorarios y gastos en forma proporcional al avance de obra durante la marcha del proceso constructivo, conforme surja de cada certificado si se hubiere estipulado realizarlos, o de las mediciones que él mismo practique a tal efecto si aquellos faltasen, las que podrá comunicar a su comitente y, si lo hiciere, se harán exigibles si éste no las objetase dentro de los diez (10) días corridos contados desde su recepción.
En cualquier caso los pagos al arquitecto tendrán lugar al menos una vez por mes, mientras la obra se encuentre en marcha.
Si la obra se paralizase o suspendiese en su ejecución por más de seis (6) meses; se produjera la caducidad del permiso de construcción; el dueño vendiese o cediese el inmueble a cualquier título de manera en que la prestación se hiciera física o legalmente imposible, o en supuestos análogos, regirá lo dispuesto por los artículos 15 y 24 de este arancel.

TÍTULO IV

REPRESENTACIÓN TÉCNICA EN OBRA DE ARQUITECTURA

Artículo 46: los Representantes Técnicos de contratistas (ya sean estos empresarios encargados de la construcción in situ, o del montaje o instalación en obra de productos prefabricados por ellos o adquiridos a terceros fabricantes, y ya sea que actúen aquellos en obras públicas o privadas) percibirán, por cada una de aquellas contrataciones de su representada en las que ellos desempeñen su función, un honorario igual al 6 % del costo de la obra encargada a la empresa.
Siempre que en los instrumentos contractuales o en la publicidad efectuada de cualquier forma se aludiera al "jefe de obra" o denominaciones similares, para referirse a la función realizada por un arquitecto en el proceso constructivo que se compadezca con las descriptas en este Título, se entenderá que se alude al Representante Técnico remunerado conforme a este artículo.

Artículo 47: los Representantes Técnicos de empresas dedicadas a la fabricación de equipos, máquinas y materiales de construcción o para la industria de la construcción, que sólo supervisen su fabricación sin hacerlo con su uso concreto en obra, ni instruyendo en ella para tal uso, percibirán en concepto de honorarios el 1 % del costo de cada uno de los equipos, máquinas y materiales fabricados bajo su supervisión.
Si el arquitecto, además, representase a la empresa en un contrato de suministro, corresponderá al Representante Técnico, sin perjuicio del honorario al que alude el párrafo anterior, un adicional del 1 % del monto del contrato administrativo celebrado por su representada.
En cualquiera de los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores de este artículo, si el arquitecto actuase, además, como Representante Técnico de la empresa en contratos que tengan por objeto la implantación con carácter permanente en un sitio de obra de los productos suministrados o fabricados, de tal suerte que se conviertan en inmuebles por accesión o adherencia, además de la remuneración por cualquiera de las tareas previstas en este artículo corresponderá la dispuesta por el artículo 46.

Artículo 48: cuando, por haber desistido de presentar oferta la contratista a la que él representa, o por no haber sido adjudicada, el Representante Técnico se limite en su actuación al estudio de los planos y pliegos de bases y condiciones y demás estudios previos para una licitación o concurso de precios, ya se trate de obra pública o privada, o de suministros, los honorarios devengados por esta encomienda ascenderán, en orden de prelación:
1) Al 0,5 % del presupuesto oficial o del monto del contrato adjudicado a la empresa seleccionada si la hubiera, el que resulte mayor;
2) A falta de ello, al 0,5 % del promedio del precio ofrecido por las empresas no adjudicadas.
3) A falta de todo otro parámetro, resolverá el Juez sumariamente.
La tarea descripta en este artículo se reputa independiente y arancelada por separado de las aludidas en los artículos 46 y 47.

TITULO V

INFORMES, DICTÁMENES, TASACIONES, VALUACIONES Y PLANIFICACIONES

Artículo 49: Cuando un dictamen pericial, tasación, valuación, o encomienda análoga, sea de mero valor informativo, el honorario se calculará teniendo en consideración el tiempo empleado y la complejidad de la tarea requerida, no pudiendo resultar inferior al 1% del valor de reposición a nuevo del objeto examinado, determinado en la forma establecida por el artículo 56 para las mediciones si se tratase de inmuebles. Al sólo título ejemplificativo, se reputa comprendido en este artículo cualquier informe confeccionado con base exclusiva en la apreciación surgida de una inspección ocular del objeto.
A ningún dictamen, tasación o valuación practicado en sede administrativa o judicial, conforme a las respectivas normas procedimentales o procesales, o que se realice a los efectos dispuestos en el artículo 1053 inciso a) del Código Civil y Comercial, resultará aplicable lo dispuesto en este artículo.

Artículo 50: se entiende, además, que un dictamen no encuadra en lo dispuesto en el artículo precedente, correspondiendo en cambio la retribución prevista en el artículo 51, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
a) Que se requiera la respuesta fundada a un cuestionario, ya sea por disposición legal o reglamentaria, estipulación contractual, u orden judicial.
b) Que la opinión del arquitecto no se base exclusivamente en una inspección ocular. Lo cual tendrá lugar cuando deban, además, analizarse elementos tales como documentos privados,

expedientes administrativos o judiciales; estudios especializados realizados por laboratorios u otros profesionales independientes, o el resultado de ensayos destructivos.
c) Que, si hubiera valuaciones o tasaciones, éstas no fuesen meramente estimativas, requiriéndose cómputos y/o presupuestos. La utilización del método de comparación con otros objetos edilicios hace encuadrar a la encomienda en este inciso, y determina la inaplicabilidad a ella de lo dispuesto por el artículo 49.
d) Que se tratare de operaciones discutidas con otros peritos, o fiscalizadas por ellos, ya fuere judicial o extrajudicialmente.
e) Que se pidiese dictamen, en sede administrativa o judicial, requiriéndose diagnóstico acerca de causas de patologías edilicias y posible terapéutica aplicable y/o sus costos estimados de reparación.
f) Que se requiriere dictamen, en sede administrativa o judicial, relativo a aspectos organizacionales, económico-financieros, legales y laborales inherentes a cualquier rol que pueda desempeñar un arquitecto en su ejercicio profesional, o sobre cualquier aspecto relativo a los roles que caben a los distintos agentes intervinientes en los procesos constructivos de las obras de arquitectura y urbanismo.

Artículo 51: todo dictamen, tasación o valuación a que se aluda expresa o implícitamente en el presente capítulo que no encuadre en lo dispuesto en el artículo 49, devengará un honorario que será calculado conforme a los siguientes parámetros:
a) En general, el 2,5% del valor determinado conforme se establece en el artículo 56 para las mediciones.
b) Cuando se reunieran dos o más de las circunstancias enumeradas en los apartados a) a f) del artículo anterior, la alícuota a aplicar será del 3,5 % del valor precitado. Aún cuando no se reunieran tales requisitos, ese será el honorario correspondiente a un informe de evaluación de impacto ambiental (limitado al contenido de las incumbencias del arquitecto, y sin perjuicio de los que correspondan a los demás especialistas que conformen el equipo multidisciplinario).
c) Si se tratase de dictámenes practicados en sede judicial con base en nombramientos de oficio, con un mínimo del 5% al 8% de la base regulatoria obtenida según el artículo 13 del presente arancel, ponderados de acuerdo a la importancia, trascendencia y complejidad de la tarea realizada, sujeta a apreciación judicial, y sin perjuicio del tope porcentual y la prorrata dispuestos por el artículo 730 del Código Civil y Comercial. Debiendo los Jueces fundar, mediante los cálculos pertinentes que permitan apreciar la prorrata, el apartamiento de los parámetros aquí enunciados, bajo sanción de nulidad conforme a lo dispuesto por el artículo 13 de la ley 24.432.
El mismo arancelamiento corresponderá si el dictamen fuere encomendado a los efectos dispuestos en el artículo 1053 inciso a) del Código Civil y Comercial,
d) Si, en cualquiera de los supuestos abarcados por los tres incisos precedentes, fuese necesario medir el terreno o hacer el levantamiento de lo edificado para determinar superficie cubierta o practicar cómputos métricos, o confeccionar presupuestos de obras nuevas, remodelaciones o refacciones de las existentes, se agregará al honorario que surja por aplicación de las normas de este Título el que corresponda por la medición efectuada, conforme a lo dispuesto en el Título VI.
e) A los efectos descriptos en el inciso c) de este artículo será objeto de especial consideración, al momento de la regulación, que el perito, dentro del plazo previsto para solicitar anticipo para gastos, hubiera prevenido a las partes y al Juez acerca del valor al que pueden llegar los honorarios de acuerdo con el cuestionario que se le exige contestar.
f) Los servicios de consultoría se entienden comprendidos en las disposiciones de este Título, sin perjuicio de los honorarios que surjan por aplicación de los artículos 7 y 8 del Título I, los que deberán adicionarse a los determinados por aplicación del presente.

Artículo 52: se consideran especialmente comprendidas en las disposiciones del artículo 50 las siguientes encomiendas:
a) Las planificaciones de programas de adecuación a las leyes y reglamentos que regulan las medidas a adoptarse en el marco del régimen de salud y seguridad en la construcción, para las obras a construirse, conforme a la ley 19.587 y el decreto 911/96;
b) Ídem anterior, con referencia al régimen de seguridad e higiene en el trabajo aplicable a edificios construidos, conforme al decreto 351/79.

Artículo 53: en los supuestos de los cuatro artículos precedentes, cuando además del dictamen se encomendase la inspección, posterior a su emisión, de la implementación concreta de las medidas recomendadas por el arquitecto, en el edificio construido, a construir o a demoler, el honorario allí previsto se incrementará en un 40%.

Artículo 54: lo dispuesto en los artículos 49 a 53 de este Título se aplicará al supuesto en que el arquitecto sea contratado para participar en la búsqueda y selección, tasación, valuación y, en general, asesorar de cualquier manera al comitente en lo atinente a la adquisición de lotes de terreno aptos para construir sobre ellos, o edificios con miras a ampliarlos, refaccionarlos, remodelarlos, redecorarlos, o aún demolerlos en su totalidad. Los honorarios así devengados serán independientes de aquellos que correspondan a la intervención proyectual arquitectónica, la dirección de obra, o cualquier encomienda posterior sobre esos mismos inmuebles regida por otros Títulos del presente arancel.
En caso de que la intervención profesional descripta en el presente artículo se realice con relación a varios inmuebles, las tasas de honorarios se aplicarán de la siguiente manera:
a) 100% sobre aquél sobre el cual efectivamente se adquiera el dominio o cualquier derecho real o personal que proporcione el uso y goce de la cosa;
b) 20% sobre cada uno de los que se descarten.

TÍTULO VI

MEDICIONES

Artículo 55: las tareas a que se refiere el presente Título son:
a) La medición de construcciones existentes y confección de planos destinados a su empadronamiento municipal o a ser presentados ante cualquier repartición pública, se retribuye con un honorario del 1,5 % del costo de la construcción efectivamente medida. No obstante, la cantidad de honorarios y la compensación de gastos así determinada no podrá resultar inferior al 0,5% del costo de la totalidad (incluyendo los sectores no medidos por el arquitecto) del objeto edilicio preexistente, adoptándose el que resulte mayor. Esta modalidad de medición deberá ser acompañada por un informe técnico elaborado conforme a los artículos 49 a 53, según sea la profundidad de estudio que para los mismos requiriesen las reglamentaciones municipales vigentes en cada jurisdicción, el que será remunerado por separado de la encomienda arancelada en este Título.
b) A los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, se entiende por obra efectivamente medida no solamente aquella que se declara ante un municipio para su empadronamiento, registración o regularización, sino también la superficie cubierta o semicubierta que, aún obrante en planos aprobados o registrados con anterioridad, deba sin embargo el arquitecto medir para informar a la administración o a cualquier otro ente las diferencias cuantitativas y cualitativas que se detectaran entre lo documentado y lo realmente construido.
c) La medición de construcciones existentes sin confección de planos, realizada para de-

terminar superficies cubiertas, preparar cómputos y presupuestos, o con cualquier otra finalidad, se retribuye con un honorario del 0,25 % del valor de la construcción medida. Esta retribución se entiende con prescindencia de la que corresponda por la realización de tales cómputos y presupuestos, si estos también se encomendaran, la que queda regida por lo dispuesto en los artículos 49 a 53.
d) Las tipificadas en los incisos anteriores son tareas independientes tanto entre sí como de otras encomiendas profesionales descriptas en otros Títulos de este arancel, y por lo tanto serán retribuidas por separado.
Artículo 56: en todos los supuestos previstos en el artículo anterior, el valor sobre el que deberán ser aplicadas las alícuotas de honorarios se determinará conforme al siguiente orden de prelación:
1) El costo de reposición a nuevo del objeto edilicio, sin depreciación.
2) El valor fiscal del inmueble, incrementado en un 50%, siempre que el mismo refleje todas las mejoras introducidas al mismo conforme a las leyes 10.397 y 10.707 de la Provincia de Buenos Aires. Si así no fuera, el arquitecto podrá requerir que sea revaluada la totalidad del inmueble, incorporando las mejoras omitidas en la declaración al fisco.

TÍTULO VII

PLANIFICACIÓN Y URBANISMO

Artículo 57: los servicios profesionales que describe y arancela el presente Título se encuadran en una, en varias, o en la totalidad de las siguientes encomiendas:
1) Estudios urbanísticos
2) Estudios e investigaciones sobre planeamiento
3) Anteproyectos de ordenamiento
4) Proyectos generales de planificación urbana y regional

Artículo 58: estudios urbanísticos.
Se entienden bajo este concepto, en forma indistinta:
1) El estudio de condiciones de uso, ocupación y desarrollo del suelo, el espacio territorial, urbano y regional, para cualquier obra privada o pública, comprendiendo la asignación funcional de terrenos, la evaluación del impacto ambiental, las condiciones de accesibilidad y las necesidades urbanísticas concurrentes.
2) Los esquemas de ordenamiento urbano para orientar el mejoramiento de un centro poblado a través de la distribución espacial de sus diversos componentes.
3) El estudio de los problemas técnicos, sociales, económico-financieros, legales y administrativos que plantea su ejecución.

Artículo 59: estudios e investigaciones sobre planeamiento.
Se entienden bajo este concepto, en forma indistinta:
1) Los estudios referidos a la elaboración y dirección de planes integrales, territoriales, ambientales, de ordenamiento urbano, rural y regional.
2) La preparación de los trabajos de relevamiento de la información física, socioeconómica y ambiental, relacionada con los trabajos de planificación.
3) Los estudios referidos a todo o parte de un nucleamiento rural, de un pueblo, de una ciudad o sector de ella, incluyendo, fuera de los aspectos físicos, los aspectos sociales, económicos, políticos y jurídicos, con el propósito básico de definir los lineamientos directrices para dirigir, regular y controlar el crecimiento urbano o rural de cualquier tipo.
4) Los estudios necesarios para definir políticas y su forma de implementación en materia de

infraestructuras, viviendas, salud, social y de servicios, y demás equipamientos con sus prioridades, etapas y costos estimados de ejecución.
5) Las investigaciones tendientes a determinar la factibilidad de todo tipo de planeamiento.

Artículo 60: anteproyectos de ordenamiento
Se entienden bajo este concepto, en forma indistinta:
1) A los "planes piloto" o "pre-planes", previos al plan regulador, comprendiendo como mínimo el informe analítico y el correspondiente esquema de ordenamiento.
2) Los trabajos referentes a los aspectos físicos del planeamiento, delimitando en un territorio determinado zonas para fines industriales, áreas rurales, residenciales, sociales o culturales, estableciendo al mismo tiempo un sistema racional y orgánico de transporte, comunicaciones, servicios públicos, dando normas de desarrollo urbanístico y armonizando los diferentes intereses con las exigencias del bienestar humano.
3) Las subdivisiones especiales, con sus aperturas de calles y nuevos trazados urbanos, comprendiendo la recopilación de toda la información previa y un acabado estudio del terreno a subdividir con la confección de los planos correspondientes que incluyen la subdivisión propuesta, perfiles de calles existentes y sus posibles modificaciones, listados de sitios o lotes con sus respectivas superficies y antecedentes dominiales del predio.
4) Los modelos de crecimiento que sientan las bases primarias de un futuro plan regulador.

Artículo 61: proyectos generales de planificación urbana y regional.
Se entienden bajo este concepto, en forma indistinta:
1) Los planes directores o planes de desarrollo que incluyan el expediente urbano o regional, el plan regulador y el informe final.
2) Cualquier otra expresión espacial totalizadora de la planificación que sea suficiente, de acuerdo con la legislación y reglamentación local, para la puesta en marcha y promoción del plan

Artículo 62: bases de cálculo para el honorario total:
A los efectos de establecer la remuneración mínima por los servicios profesionales descriptos en este título, se establecen las siguientes bases de cálculo.
El honorario total estará integrado por la suma de los siguientes guarismos:
1) Una cantidad de módulos, determinados conforme al artículo 21 de este arancel, por cada habitante existente o previsto para el área de intervención urbana, regional o rural.
2) Una cantidad de módulos, determinados conforme al artículo 21 de este arancel, por cada hectárea o unidad de superficie menor existente o prevista para el área de intervención urbana, regional o rural.
3) 1% sobre el mayor valor adquirido o previsto para las tierras a partir de la resolución urbana, regional o rural adoptada.
4) 0,5 % sobre el costo estimativo de las obras de infraestructura, aún las implantadas en áreas rurales, e incluso cuando su proyecto edilicio corresponda a especialidades de la ingeniería, que se implanten en la resolución urbanística adoptada por el arquitecto.
5) 0,5 % sobre el costo estimativo de las obras de edificación públicas y privadas, en idénticos supuestos a los del inciso anterior.

Artículo 63: se adoptan los siguientes criterios generales para la determinación de los costos estimativos sobre los cuales se aplicará lo dispuesto en el artículo anterior:
1) Como criterio prevaleciente, se dispone que a los efectos de la determinación de cada módulo conforme a los incisos 1) y 2) del artículo 62, deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 21 de este arancel.
Por el contrario, para estimar los costos de los edificios, el mobiliario urbano y las obras de

infraestructura, entre otros (quedando incluidas también las obras de cualquier índole que deban ser objeto de proyecto por parte de profesionales de cualquier rama de la ingeniería, o sus correlativas tecnicaturas) en los supuestos de los incisos 3) a 5) del artículo 62, se aplicará lo dispuesto por los artículos 23 a 25 del presente arancel.
2) Como criterios subsidiarios, para ser aplicados únicamente cuando no resulte posible estimar los costos de acuerdo a la preceptiva del artículo 23 por falta de datos suficientes, se establecen los siguientes parámetros:
a) Se entenderá que el costo de la infraestructura urbana o rural no podrá representar una incidencia menor al 18% del costo total estimado de las obras de edificación públicas y privadas de cualquier tipo y especialidad, destinadas a asentarse sobre la planificación realizada.
b) Si se tratase de un conjunto de viviendas integrantes de un complejo habitacional declarado de interés social por autoridad competente, el costo de las edificaciones y del mobiliario urbano será estimado considerándose a tales fines un promedio de quince metros cuadrados cubiertos (15 m2) por habitante, una ocupación por lote no menor a cuatro (4) habitantes, y el costo de una vivienda de sesenta (60) metros cuadrados de superficie cubierta por cada lote. Los edificios comunitarios previstos serán estimados aplicándoles un costo por m2 como si se tratara de viviendas de categoría media. La sumatoria de todo lo expuesto precedentemente se incrementará mediante la aplicación de lo dispuesto en el sub inciso a).
c) En los supuestos de clubes de campo, barrios cerrados y otros análogos, no podrán considerarse como base para las estimaciones pertinentes guarismos inferiores a los siguientes: la implantación de una superficie cubierta de sesenta metros cuadrados (60 m2) por lote, la habitación de cuatro (4) habitantes por lote, y el costo que corresponda a una vivienda de categoría superior de doscientos cuarenta metros cuadrados (240 m2) por lote. Los edificios administrativos, comunitarios o de cualquier otro tipo previstos, serán computados considerando su superficie cubierta como si se tratara del costo por metro cuadrado de una vivienda de categoría superior. La superficie descubierta comunitaria donde se haya planificado la implantación de mobiliario de cualquier tipo, piscinas, canchas de golf y/o para la práctica de cualquier otro deporte, etc., será estimada a razón del costo que corresponda a una vivienda de categoría superior de 240 m2 de superficie cubierta por cada hectárea. A la sumatoria a la que se arribe por aplicación de todo lo expuesto se la incrementará mediante la aplicación del sub inciso a).
d) En los supuestos especiales de planificación de cementerios parquizados o no, parques industriales, y cualquier otro que excluya por su naturaleza la implantación de viviendas, se considerará a los mismos, al sólo efecto de su arancelamiento, como si se estuviera ante el planeamiento de un conjunto de viviendas.
e) Para los cementerios se computará un (1) habitante por nicho y una vivienda de categoría media de 100 m2 por cada diez (10) nichos ubicados sobre el nivel del terreno, y un (1) habitante por nicho y una vivienda de categoría media de 50 m2 por cada veinte (20) nichos subterráneos ubicados en espacios parquizados. Para estimar el costo de los edificios de cualquier tipo (administrativos, religiosos, etc.) se aplicará a su superficie el costo por m2 que corresponda a una vivienda de categoría superior. A la sumatoria a la que se arribe se la incrementará por aplicación de lo dispuesto en el sub inciso a) del inciso 2) de este artículo.
f) Para los parques industriales, se computarán diez (10) habitantes por cada lote destinado a un asentamiento industrial, más una superficie cubierta por lote igual al 60 % de la superficie del lote, multiplicada por el costo por m2 que corresponda a categoría media. Para estimar el costo de los edificios de cualquier tipo (administrativos, de seguridad, etc.) previstos, se aplicará a su superficie el costo por m2 que corresponda a una vivienda de categoría media. A la sumatoria a la que se arribe se la incrementará por aplicación de lo dispuesto en el sub inciso a) del inciso 2) de este artículo.

Artículo 64: sobre la base de los costos acumulados de acuerdo al sistema de los artículos 62 y 63 incisos 1) y 2), se establece la siguiente subdivisión de honorarios:
1) Estudios urbanísticos: 20% del honorario total

2) Estudios e investigaciones sobre planeamiento: 30% del honorario total
3) Anteproyecto de ordenamiento: 50% del honorario total
4) Proyectos generales de planificación urbana y regional: 100% del honorario total.

Artículo 65: el proyecto arquitectónico en cualquiera de sus fases, la dirección de las obras en cualquiera de sus modalidades, y la representación técnica de todos y cada uno de los contratistas o empresarios constructores, proveedores, o instaladores de los componentes específicos del equipo urbano y/o de las obras de arquitectura en general destinadas a asentarse sobre la intervención urbanística de que se trate, no se encuentran comprendidos en las encomiendas que regula este Título, y se arancelarán conforme a lo dispuesto en los Títulos II a IV de este arancel. Idéntico criterio rige con relación a cualquier otra tarea regulada por los Títulos V y VI.

Artículo 66: salvo pacto en contrario y encargo remunerado independientemente, ninguna de las encomiendas reguladas en el presente Título incluye la tramitación y gestión de su aprobación, por las autoridades oficiales, de las pre factibilidades, factibilidades ni convalidaciones técnicas, así como tampoco la preparación de documentación para gestionar créditos ante entidades públicas o privadas, ni, en general, ninguna actuación en nombre y representación del comitente, quedando de cuenta y cargo de este último realizarlas por sí mismo o por quien él designe al efecto.
En caso de tener lugar el encargo descripto en el párrafo anterior, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 17. La compensación de gastos queda regida por el precepto que con carácter general estatuye el artículo 5 del presente arancel.

Artículo 67: si se produjera la bifurcación entre distintos profesionales de cualquiera de las encomiendas urbanísticas aranceladas en el artículo 64, como por ejemplo si no se encargare al autor del anteproyecto el proyecto, el arquitecto a quien se hubiera encomendado la fase de menor profundidad de estudio y definición percibirá, además del honorario devengado, un suplemento del 15% de la encomienda total (es decir, 15% del 100%) en carácter de indemnización. Y el arquitecto a quien se le encargue la fase posterior, los honorarios pertinentes más un suplemento igual al anterior como retribución por las dificultades interpretativas que genera la necesidad de planificar la evolución de una obra intelectual de ajena autoría.

TÍTULO VIII

CONCURSOS DE OBRAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.

Artículo 68: el presente Título regula los honorarios que corresponde percibir a los arquitectos en el marco de los concursos de Arquitectura y Urbanismo. Con tal objeto, se adopta con carácter obligatorio para ser aplicado a los mismos el Reglamento que sancionará el Consejo Superior del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, contemplando lo dispuesto al respecto por el Código de Ética sancionado ad referéndum por el citado órgano del ente de la colegiación mediante Resolución del Consejo Superior 50/20, que fuera refrendado por la Asamblea Anual Ordinaria del 11-12-21.
Si un concurso fuera convocado sin apego a los reglamentos cuya observancia establece este artículo, se entenderá que el comitente ha formulado una oferta de contrato a cada arquitecto en forma independiente, dándoles derecho a quienes la hubiesen aceptado a reclamar sus honorarios devengados y compensación de gastos por aplicación del presente arancel.

[*] NOTA: texto refundido y actualizado tras la sanción del Código Civil y Comercial, y del Código de Ética Profesional, por la Asesoría Legal a cargo del Dr. y Arq. Sergio O. Bertone

Capítulo VII

Código de Ética para el Ejercicio Profesional de la Arquitectura y el Urbanismo

RESOLUCION CAPBA 50/20

Grupo 7-a

LA PLATA, 14 de octubre de 2020.

VISTO

Lo establecido en la Resolución CAPBA 63/18, tanto en sus considerandos como en su artículo 3, mediante la cual, tras reconocer el Consejo Superior la obsolescencia e inadecuación del actualmente vigente, se facultó a la Mesa ejecutiva a proyectar y someter a aprobación del Consejo Superior, un nuevo Código de Ética; y

Y CONSIDERANDO

Que la Mesa Ejecutiva de la anterior gestión, efectivamente cumplió con la delegación de facultades, elaborando un concreto proyecto junto con el asesor legal del Consejo Superior, y con los aportes del Tribunal de Disciplina en su anterior conformación;

Que, tras el cambio de autoridades, la Mesa Ejecutiva en su actual conformación retomó la iniciativa, otra vez dando intervención al Tribunal de Disciplina, y designando ante él al asesor legal, para que tuviera lugar un nuevo análisis, interaccionando con el Secretario Ad- hoc del Tribunal y asesor letrado del mismo, y sus miembros;

Que, tras ello, tuvieron lugar innumerables sesiones de discusión, en las cuales aquel proyecto se ha ido enriqueciendo. Habiendo participado, también, los Colegios de Distrito que lo han requerido;

Que, a mayor abundamiento, corresponde agregar que –como lo recoge la Res. CAPBA 63/18, las cuestiones sobre la materia, han sido objeto de análisis desde larga data, comenzando por aquel intento contenido en la propuesta oportunamente aprobada por Res. CAPBA 139/08, como en el proyecto de modificación a la Ley 10.405, que también abordaba la materia, conteniendo numerosas cuestiones con ello relacionadas (aprobado por Res. CAPBA 14/14);

Que, como consecuencia de todo ello, se ha arribado a un proyecto de modificación lo suficientemente aceptado y aprobado por todos los integrantes del Tribunal de Disciplina, de la Mesa Ejecutiva, para seguidamente ser puesto nuevamente el texto definitivo en conocimiento de los Distritos para que pudieran plantear dudas y sugerencias en base a los conceptos y estructura generales, que fueron evacuadas a través de numerosas reuniones y de las que han surgido algunas valiosas correcciones, y

Que, entrando a las grandes directrices del proyecto, puede señalarse que toda su estructura conceptual se basa, entre otras cuestiones, en establecer un procedimiento para el juzgamiento equitativo y justo de los matriculados, y

Que, ha de enfatizarse que el Tribunal de Disciplina únicamente debe juzgar cuestiones inherentes a la ética profesional (art. 15, Ley 10.405), mientras que con el actualmente vigente, frecuentemente esa órbita competencial ha sido excedida, planteando cuestiones que corresponde dilucidar a los Tribunales de Justicia;

Que, se ha considerado, entre otros principios vertebradores, que resulta esencial reconocer plenamente a los Colegios de Distrito, aquella competencia que legalmente les corresponde y que nunca debió sustraérseles ni siquiera parcialmente (art. 20, Ley 10.405);

Que este nuevo proyecto de Código de ética se ha elaborado en función de la concepción vigente del ejercicio profesional, plasmado –entre otras- en las Resoluciones CAPBA N°147/07, 101/09, 44/11, 81/11, 14/14, 79/14, 41/15, 67/15, 95/15, 94/16, 75/16, 24/17, 63/18, 29/19 y 78/19, entre otras). Las cuales resultan adecuadas a los monumentales cambios operados entre 1988 y la actualidad, entre los cuales se cuentan dos reformas constitucionales –federal y local-, y un nuevo cuerpo legal unificado conteniendo el Código Civil y Comercial;

Que, resulta esencial describir qué se entenderá como conducta debida al ejercer los principales roles que constituyen el ejercicio profesional de la Arquitectura, que son aquellos que se desempeñan durante el proceso constructivo, entre otros;

Que, el poder de policía profesional pertenece a la provincia de Buenos Aires, siendo el fundamento mismo de la existencia del CAPBA (arts 1 y 42 in fine, Const. Prov., arts. 75 inc. 30 y 121, Const. Nacional, art. 42 de la Ley 24.521, y art. 1, Ley 10.405), distinguiéndose netamente del poder de policía edilicio, de competencia de los municipios;

Que el art. 3 de la Res. CAPBA 63/18, y los arts. 1, 26 incs. 5) y 6), y 44 inc. 12) de la Ley 10.405, facultan para el dictado de la presente;

Por lo expuesto, el CONSEJO SUPERIOR del COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en sesión del día de la fecha

RESUELVE

Art. 1°) Aprobar ad referéndum de la Asamblea, el proyecto de Código de Ética del CAPBA, que como anexo integra la presente, elaborado conforme surge de los considerandos.

Art. 2°) Elevar el proyecto de Código para su tratamiento en la próxima Asamblea, teniéndose en tal supuesto por derogado el Código de Ética vigente.

Art. 3) Disponer que, en tales condiciones, el Código de Ética aprobado entrará en vigencia inmediatamente.

Art. 4°) Comuníquese a los Colegios Distritales. Publíquese en el Boletín Oficial del CAPBA y ARCHIVESE.

Arq. Ramón ROJO	Arq. Adolfo CANOSA
Secretario	Presidente

A N E X O

CODIGO DE ETICA PROFESIONAL

Capítulo I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- ÁMBITO DE APLICACIÓN PERSONAL. Las arquitectas y los arquitectos matriculados en el CAPBA, en adelante “Arquitectos” están obligados a ajustar sus actuaciones profesio-

nales a la Ley 10.405, al presente Código de Ética Profesional, y a los reglamentos sancionados por el Consejo Superior, con prevalencia sobre cualquier otra ley o disposición reglamentaria. El plexo normativo así integrado, constituye, para ellos, aquella regulación especial a la que alude el art. 1252 –párrafo final- del CCyCom.

Artículo 2°.- Definición del ejercicio profesional de la Arquitectura. A los fines de la aplicación de este Código, se considera ejercicio profesional, toda actividad técnica, científica, o artística, pública o privada, retribuida mediante honorarios o salarios y no por precio, y ajena tanto al alea de los negocios como al riesgo ínsito en la construcción material de objetos edilicios (art. 1758 C.C. y Com.), que importe, conforme a las incumbencias y actividades reservadas al título de Arquitecto, desempeño de tareas tales como las siguientes:
1) El ofrecimiento, la contratación y la prestación de servicios que impliquen o requieran los conocimientos del arquitecto en aquello que aquí se define, enunciativamente, como ejercicio profesional.
2) El desempeño de cargos, funciones o comisiones, en entidades públicas o privadas, que impliquen o requieran los conocimientos propios del arquitecto.
3) La presentación ante las autoridades o reparticiones de cualquier documento, proyecto, plano, estudio o informe pericial, sobre asuntos de Arquitectura o Urbanismo.
4) La investigación, experimentación, realización de ensayos y divulgación técnica o científica, sobre asuntos de Arquitectura o Urbanismo.
5) La actividad de los empresarios constructores y desarrolladores inmobiliarios, encuadrados en los términos de los artículos 774 inciso c), 1273, 1274 inciso b), 1758 y concordantes del Código Civil y Comercial, aun cuando fuera desempeñada por arquitectos, no es reputada ejercicio profesional de la Arquitectura sino del comercio, y no se encuentra regida por la Ley 10.405 ni, en consecuencia, sujeta a juzgamiento conforme a este Código. Pero sí lo está la Representación Técnica de esas actividades conforme a lo dispuesto en el artículo 6 de la misma. A todos los efectos previstos en esta ley y en el arancel profesional, en las obras tanto privadas como públicas, se entiende por Constructor a todo aquel que se obligue a realizar obra material por un precio –incluso, por administración-, sin ningún otro requisito, ni necesidad de contar con título alguno (art. 1251 C.C. y Com.).
6) Las normas administrativas a que alude el art. 1277 del CCyCom, para los arquitectos que se desempeñen como Proyectistas, Directores de Obra, y Representantes Técnicos, consisten, esencialmente, en el plexo normativo al que alude el art. 1 del presente Código. Y, de los reglamentos de policía edilicia municipal, únicamente aquellas disposiciones que condicionen directamente al proyecto arquitectónico y/o urbanístico (regulaciones en materia de F.O.S., F.O.T., densidad, aspectos dimensionales, espaciales, materiales, estructurales, etc.), y en modo alguno aquellas otras que regulan la actuación de los Constructores en el proceso constructivo, por ser los mismos quienes se encuentran a cargo de las obras (medidas de seguridad y protección a linderos y transeúntes, maquinarias y herramientas utilizadas, carteles reglamentarios, acopios y almacenamiento, trabajos en la vía pública, etc.). Debiéndose recordar que la policía edilicia no se extiende a cuestiones deontológicas inherentes al ejercicio profesional, y que *"El ejercicio de la profesión de Arquitecto queda sujeto a las disposiciones de la presente ley y a su Reglamentación"* (art. 1 Ley 10.405), no a ordenanza municipal alguna.
7) De la docencia: El ejercicio profesional de la Arquitectura y el Urbanismo, en exceso del objeto del contrato de empleo docente, sea realizando obras intelectuales, o prestando servicios del mismo tipo, sea por encomienda de personas privadas, o de cualquier ente u órgano perteneciente a todos los niveles del Estado (Nacional, Provincial, o Municipal), sea participando en concursos de Arquitectura o Urbanismo, u otras previstas en el presente, queda sujeto al cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 10.405 y sujeto a juzgamiento conforme al presente Código, por imperio de lo dispuesto por los arts. 1 a 4 y 26 inc. 23 de la ley citada; los arts. 75 inc. 30) y 121 de la Constitución Nacional; los arts. 1, 41 y 42 in fine de la Constitución Provin-

cial, y el art. 42 de la Ley 24.521.
8) Son considerados supuestos especiales de lo dispuesto por el inciso 7) de este artículo, los servicios de consultoría, asesoría, y asistencias técnicas, prestados por las Universidades a terceros, ya que solo una persona física puede ejercer la Arquitectura. Y, asimismo, cualquier obra intelectual o servicio de la misma índole, prestados a estas, por arquitectos, incluso cuando se encuentren en relación de dependencia con las mismas.
9) El fundamento último de cualquier conducta reprochada en el presente (sin perjuicio de otros), halla soporte en la interpretación colegial de la disposición contenida en el art. 16 inc. 6) de la Ley 10.405, en uso de su competencia reglada por el art. 26 inc. 5) de la misma ley.
10) El Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, en uso de su competencia reglada por el art. 26 inc. 13) de la Ley 10.405, considera ilegítima la realización de concursos de Arquitectura y Urbanismo, que no cuenten con la fiscalización del ente de la colegiación. Sin perjuicio de ello, desde un principio se establece la afectación a la dignidad profesional del Arquitecto, causada por todo concurso cuyas bases impongan a sus participantes la cesión de sus derechos intelectuales más allá de lo dispuesto por el art. 55 de la Ley de Propiedad Intelectual 11.723 (y siempre y cuando dicha cesión sea únicamente para el concursante vencedor, que resulte adjudicado, y efectivamente premiado, y, asimismo, que dicha cesión únicamente rija para la fase proyectual concursada), en uso abusivo de la disposición contenida en el art. 1807 del CCyCom., en su juego armónico con los arts. 2, 9 y 10 del mismo cuerpo legal, y los arts. 1 y 16 inc. 6) de la Ley 10.405). Concursos tales son considerados indignos (lo cual el CAPBA podrá hacer público), y la participación en los mismos queda vedada a los matriculados.
11) Tanto en materia de concursos, como en cualquier otra manifestación del ejercicio profesional de la Arquitectura y el Urbanismo, únicamente la matriculación en el CAPBA habilita para ejercer la Arquitectura en jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires en los términos del art. 247 -1er párr.- del Código Penal, incluidos los establecimientos a los que alude el art. 75 inc. 30 de la Constitución Nacional en ella implantados. El Colegio de Arquitectos podrá suscribir convenios de reciprocidad con los Colegios de otras jurisdicciones conforme al art. 26 inc. 24) de la Ley 10.405.

Artículo 3°.- Definiciones de las principales tareas que constituyen ejercicio profesional de la Arquitectura. A los efectos de la deontología de la profesión de arquitecto, regulada por la Ley 10.405, este Código y las Resoluciones del Consejo Superior, y su consecuente control en el contexto del marco ético que ha de guardarse en su ejercicio, se definen las siguientes funciones y roles, cuya característica esencial es su ajenidad a los roles de empresario constructor y/o desarrollador inmobiliario. Dichas definiciones, por provenir de un ente especializado en Arquitectura (arts. 1 y 26 incs. 7) y 22) de la Ley 10.405) prevalecen para los arquitectos, en caso de oposición, sobre las contenidas en la escala arancelaria vigente (Dcto. 6964/65) sancionada a instancias del ente multimatricular creado por Ley 5.140, conforme a la competencia que antiguamente le otorgara el art. 7 inc. f) de esa ley abrogada.
Consecuentemente, el Decreto 6964/65 se entiende plenamente válido en tanto arancel, más en lo inherente a sus concepciones en materia de contenido y prestaciones a cargo de los roles, funciones y tareas profesionales en general, inherentes al ejercicio profesional de la Arquitectura y el Urbanismo, ceden frente a lo dispuesto en el presente Código (arts. 79 y 80 de la Ley 10.405).
1) Se entiende por informe técnico, al dictamen cuyas conclusiones se encuentren fundamentadas en estudios, cálculos, estudio de antecedentes o registros documentales o digitales, u otros análisis de naturaleza científica, realizados sobre cualquier obra material o inmaterial de Arquitectura y Urbanismo, o servicio intelectual con ellas relacionado. Ya sea en sede judicial o administrativa, como por encomienda extrajudicial. El informe técnico posee las siguientes características salientes: a) puede versar acerca de cualquier materia incluida en las incumbencias y actividades reservadas al título de Arquitecto –cuestiones económicas, financieras, cómputos,

presupuestos, y tasaciones, entre ellas-, pero nunca incluye el proporcionar soluciones de naturaleza proyectual –especialmente, en materia de patologías constructivas-, ni la supervisión de la implementación de tales soluciones; b) sus conclusiones no pueden encontrarse exclusivamente basadas en consideraciones oculares (si lo estuvieren, se trataría de una mera información, propia de la evacuación de una consulta por escrito, que no califica como informe técnico, realizada en los términos del art. 19 del Tit. I, Dcto. 6964/65); c) no requieren el grado de especialización propio de los servicios de consultoría, ni la profundidad de estudios de estos últimos. Especialmente, los reglados por la Ley 22.460; d) configuran una encomienda autónoma: en ningún supuesto ha de confundírselos con aquellos informes que usualmente acompañan a la medición y confección de planos de obras realizadas en contravención, por requerimiento municipal –salvo pacto en contrario-, y e) dependiendo de su contenido, siempre resulta de aplicación a los mismos lo dispuesto por los arts.4, y 8 a 18, todos del Tit. I del Dcto. 6964/65.

2) Se entiende por Croquis Preliminares a la fase embrionaria del proyecto arquitectónico plasmada en los esquemas, diagramas, plantas, elevaciones o de volúmenes, o cualquier otro elemento gráfico que el profesional confecciona como preliminar interpretación del programa convenido con el comitente.

3) Se entiende por Anteproyecto a la etapa del proyecto arquitectónico plasmada en el conjunto de plantas, cortes, elevaciones y/u otros elementos volumétricos bi o tridimensionales. En todos los supuestos, con el grado de definición necesaria para dar una idea general de la obra en estudio.

4) Se entiende por Proyecto Arquitectónico a la obra intelectual plasmada en el conjunto de elementos gráficos y/o escritos que, en cantidad y definición adecuados a la naturaleza, envergadura y demás circunstancias de cada obra en particular, a criterio del proyectista y del municipio u otros entes u órganos competentes si su contenido estuviese reglado y requiriese aprobación, y sin perjuicio de los proyectos a cargo de profesionales de otras especialidades, resulte suficiente para que el dueño de la obra tramite él mismo ante las autoridades competentes los permisos necesarios, gestione financiamiento, haga cotizar la obra, y pueda erigirla bajo la inspección a cargo de un Director de Obra, la conducción a cargo de uno o varios Representantes Técnicos, y la ejecución a cargo de uno o varios Constructores, distintos o no del dueño.

5) El proyecto arquitectónico puede estar referido a una obra de Arquitectura completa, o a cualquiera de sus partes constitutivas individualmente consideradas, en cuanto sean de incumbencia del título de Arquitecto. El Proyecto Arquitectónico no deja de ser tal cuando se refiera a obras muebles u otros objetos singulares, su entorno, etc.; requieran o no de presentación alguna para su aprobación.

6) Se entiende por Dirección de Obra al servicio intelectual (en tanto la actividad no es reproducible, ni susceptible de entrega) enderezada a cumplir la función, obligatoria en toda obra de Arquitectura ejecutada por un Constructor independiente único y distinto del dueño de ella, que desempeña un profesional en representación de los intereses del dueño conforme al artículo 1269 del Código Civil y Comercial, por oposición a los del Constructor, que quedan a cargo de su Representante Técnico. La Dirección de Obra se presta inspeccionando en el sitio de obra los trabajos una vez realizados por ese constructor bajo la conducción de su Representante Técnico, con el objeto esencial de verificar (empleando para ello la diligencia y prudencia propias de un profesional, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 774 inciso a) del citado cuerpo legal) su adecuación al proyecto arquitectónico original o válidamente modificado.

7) Cuando el rol de Director de Obra a que se alude en el inciso 6 de este artículo es desempeñado en un proceso constructivo ejecutado por múltiples constructores independientes entre sí y distintos del dueño, se lo denomina “Dirección de Obras por Contratos Separados”, y posee igual naturaleza que el rol descripto en el inciso 6), sin perjuicio de la mayor complejidad del proceso constructivo así organizado, que es la razón fundante de la mayor cantidad de honorarios que corresponde al profesional que asume la función, respecto del que actúa en el sistema descripto en el inciso 6). La designación de un “Director de Obras por Contratos Separados” no importa la asunción por el profesional a cargo de él, del rol de constructor total o parcial, ni

tampoco relevar a los distintos contratistas de contar con la debida Representación Técnica, conforme al artículo 6 de la ley 10.405.
8) Cuando el rol de Director de Obra al que se alude en el inciso 6) de este artículo es desempeñado en una obra ejecutada por el sistema de administración (en donde el dueño de ella asume él mismo el carácter de empresario Constructor de su propia obra) se lo denomina, indistintamente, "Dirección de Obras por Administración" o "Dirección Ejecutiva", y posee igual naturaleza que el rol allí descripto, con la diferencia ínsita de que en él se encuentra comprendida también la Representación Técnica conforme al artículo 6 de la Ley 10.405. Es decir, un mismo profesional asume simultáneamente ambos roles, lo cual es posible en este único encuadre fáctico, ya que las calidades de dueño de la obra y empresario constructor se reúnen en la misma persona, y, así, no hay relación de representación de dos intereses contrapuestos. El de "obra ejecutada por administración" constituye un sistema organizativo funcional del proceso constructivo, con prescindencia de que el comitente se reserve la administración directa, o la delegue en el profesional director.
9) Se entiende por Representación Técnica al servicio intelectual, cuyo desempeño es legalmente obligatorio en toda obra de Arquitectura, que consiste en representar los intereses estrictamente arquitectónicos (es decir, los no empresariales) del Constructor, por oposición a los del dueño de la obra, supliendo la carencia de conocimientos científicos del Constructor, y conduciendo la ejecución de los trabajos a cargo de éste durante el proceso constructivo, conforme a las precisiones que emanan del proyecto original o válidamente modificado, e instruyendo para su realización en el sitio de obra al personal de la empresa. No obstante, se entiende que el Constructor conserva la dirección y el control de las cosas utilizadas por sus dependientes, a los efectos del art. 1758 del CCyCom, como una emanación de su poder de dirección consagrado por los arts. 4 a 6, 65 a 67, 86 y cddtes. de la Ley 20.744, y, consecuentemente, retiene la condición de guardián jurídico, sin que la misma se desplace a su Representante Técnico (art. 1768 CCyCom, párr. final). A los efectos precedentes, se entiende indistintamente por "empresa constructora", o "constructor", a cualquier persona física o jurídica que se obligue a realizar obra material, total o parcial, a cambio de un precio, sin ningún otro requisito.
10) Constituyendo el desempeño de las funciones de Director de Obra y Representante Técnico roles cuya característica esencial finca en la representación (por los profesionales a cargo de cada una de ellas) de los intereses estrictamente arquitectónicos, cada uno de ellos de solamente una de las partes de la relación jurídica sustancial del proceso constructivo (celebrada entre el Dueño y el Constructor), existe incompatibilidad absoluta para el ejercicio de ambos roles en la misma obra, con la única excepción de las obras ejecutadas por el sistema de administración conforme al inciso 8) precedente.
11) Por análogos motivos a los expuestos en el inciso anterior, existe incompatibilidad absoluta para que un arquitecto desempeñe en un proceso constructivo el rol de Director de Obra y asuma en él el rol de Constructor total o parcial.
12) Por imperio de lo dispuesto en el art. 16 párr. final del Dcto. PEN 911/96, y los considerandos 5to y 6to de la Res. SRT 1830/05, existe incompatibilidad absoluta para que un Proyectista, Director de Obra, o Representante Técnico, se encargue en el mismo proceso constructivo de la planificación, y contralor de su implementación, de los aspectos de salud y seguridad en la construcción reglados por las Leyes 19.587 y 24.557.
13) En el desempeño de cualquiera de las modalidades del rol de Director de Obra a los que alude este artículo, se entiende que el arquitecto cumple con su función dando noticia oportuna al dueño acerca de la observancia o inobservancia por el Constructor de las especificaciones del proyecto arquitectónico aprobado original o válidamente modificado (es decir, el único objeto de su misión es inspeccionar el objeto edilicio, y no a quienes lo realizan). En ningún caso se tendrá al profesional como mandatario del dueño de la obra a los efectos de adquirir materiales, fiscalizar su calidad ordenando estudios y ensayos sobre los mismos, contratar obreros, contratistas ni subcontratistas, obligar a éstos a cumplir las indicaciones del comitente ni las explicaciones

del Director de Obra, pagar, fiscalizar su adecuación a los regímenes laborales, impositivos o previsionales, penalizar a agentes del proceso constructivo, adquirir materiales, tramitar aprobaciones de permisos o financiamiento ante entes oficiales o privados, contratar especialistas, ni, en general, realizar ningún acto que normalmente corresponda al Comitente en su carácter de parte de un contrato bilateral con el Constructor y de peticionario del permiso de construcción ante la administración. Interpretándose, como regla, que el Comitente se los ha reservado.
14) Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso precedente, de tener lugar un acto de apoderamiento con uno o varios de los objetos antes citados enunciativamente, se requerirá, con miras a posibilitar el correcto ejercicio profesional, que el mismo conste por escrito, para que el arquitecto pueda desempeñar correctamente el mandato, que nunca se presume gratuito.
15) Todas las modalidades de ejercicio de la Dirección de Obra que el presente artículo describe en sus incisos 6, 7 y 8, así como la Representación Técnica, y el Proyecto Arquitectónico, se entienden excluidas tanto de la relación jurídica laboral (y, por ende, encuadradas en la disposición contenida en el art. 2 inciso a) de la Ley 22.250), como de la relación de consumo (y, por ello, encuadradas en el artículo 2 parte final de la Ley 24.240). Concordantemente, y con respecto a todos los roles precitados que los profesionales liberales desempeñan en los procesos constructivos, se entienden de aplicación los artículos 774 inciso a) (el inciso b de dicho dispositivo, solo es aplicable al proyecto), y 1768, todos del Código Civil y Comercial. En su virtud, y por aplicación de lo dispuesto en los arts. 2 y 1252 -2do párr. y parr. final-, del mismo cuerpo legal, se reputa éticamente reprochable, en los términos de los arts. 14 inc. 9), y 16 - proemio e incs. 2), 3) y 6)-, todos de la Ley 10.405, y concordantes de este Código, y las Resoluciones del Consejo Superior, prometer en su ejercicio la obtención de un resultado, o garantizar de cualquier modo al comitente y/o a terceros, el éxito de su labor, o el resultado de la actividad de los constructores o desarrolladores inmobiliarios, y asumir la situación de guardián jurídico.
16) La actividad de los arquitectos dedicados a la construcción de edificios o al desarrollo inmobiliario, quienes se encuentran a cargo de la obra que les fuera encomendada, y encuadrados en el artículo 32 de la ley 22.250, considerados proveedores por los artículos 2-primer párrafo- y 40 de la ley 24.240, y obligados a proveer un resultado eficaz conforme a lo dispuesto por los artículos 774 inciso c), 1273, 1274 incisos a) y b), y 1758 del Código Civil y Comercial, se encuentra excluida de la regulación del ejercicio profesional de la Arquitectura abordado por la Ley 10.405. Por ende, y a diferencia de quienes ejercen profesión conforme a dicha ley y a este Código, tales actividades se encuentran sujetas a juzgamiento conforme a los procedimientos sancionatorios que tramitan ante los Tribunales de Faltas Municipales, Delegaciones del Ministerio de Trabajo, el IERIC, y otros entes u órganos administrativos similares, y exentas de la competencia del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.
17) El desempeño de algunos o todos los roles antes descriptos se entiende referido exclusivamente a los arquitectos colegiados conforme a esta ley, y no versa acerca del ejercicio de ellos por otros profesionales o técnicos que posean incumbencias para desempeñarlos, conforme a otras leyes o reglamentos.
18) Resulta inaplicable, en jurisdicción del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, toda doctrina o concepción del ejercicio profesional, emanada de entes de la colegiación de otras jurisdicciones provinciales o de la ciudad de Buenos Aires, que contraríe lo dispuesto en el presente. Las tareas y actividades citadas en los incisos precedentes son meramente enunciativas y no taxativas.

Artículo 4°.- PRINCIPIOS GENERALES DEL PROCEDIMIENTO.
Se entienden por tales los siguientes:
1) El poder de policía sobre el ejercicio profesional de la Arquitectura es provincial, nunca municipal. Por ende, la competencia colegial para el juzgamiento de las conductas de los arquitectos que ejercen profesión solo cede ante la competencia del Poder Judicial o la del Ministerio Públi-

co Fiscal, nunca ante la de ningún ente u órgano administrativo, especialmente los municipios. Ello así, por imperio de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 10.405, el art. 2 del CCyCom, los artículos 1, 41, 42 in fine y 57 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, el artículo 42 de la Ley 24.521, y el artículo 121 de la Constitución Nacional. Por esa razón, el órgano competente del CAPBA que primero entienda en el procedimiento que regula este Código, deberá reclamar para sí la competencia ante Municipios y Ministerios, entre otros entes u órganos, presentándose en el expediente si correspondiere, e invocando lo dispuesto por la Resolución CAPBA –C.S.-67/15, y por el presente Código.
2) Los factores de atribución para el reproche ético profesional pueden ser tanto la culpa como el dolo, pero el Colegio sólo resultará competente para juzgar, cuando los hechos denunciados no constituyan delito del derecho criminal.
3) El Tribunal de Disciplina, así como las instancias de análisis del Colegio de Distrito de Intervención o el Consejo Superior en su caso, mantendrán el principio de imparcialidad evitando la incorporación y el fortalecimiento de conductas estereotipadas, en razón de género, raza, religión, discapacidad, entre otras, que vulneren el principio de igualdad.
4) El presente Código de Ética se entiende adecuado a las disposiciones de la parte general del Código Penal en cuanto estas resulten compatibles con el procedimiento administrativo. En especial respeta los principios y garantías constitucionales del beneficio de la duda, adecuación de la sanción a los arts. 17 y 18 de la Ley 10.405; individualización de la sanción ponderando las circunstancias del caso concreto, no autoincriminación, presunción de inocencia, interpretación restrictiva, proporcionalidad de la sanción con la gravedad del hecho, y el principio por el cual nadie podrá ser juzgado ni sancionado dos veces por el mismo hecho.
5) Se entiende como colega únicamente a otro arquitecto.
6) Solo son recurribles en el procedimiento de reproche ético, los actos taxativamente mencionados en el presente Código.
7) Los términos consignados en este Código se computan por días hábiles, contando como primero el día posterior al de la notificación. Solo serán notificados personalmente o por medio fehaciente, las partes resolutivas de los actos expresamente señalados.

Artículo 5º.- COMPETENCIA MATERIAL. El Tribunal de Disciplina del CAPBA es único órgano colegial competente para juzgar las cuestiones de reproche ético y aplicar sanciones en su consecuencia, sin perjuicio de la competencia asignada a los Colegios de Distrito y al Consejo Superior por el artículo 20 de la Ley 10.405 y este Código.

Artículo 6º.- DE LA ETICA PROFESIONAL: Se consideran comprendidos en lo dispuesto por el artículo 16 y concordantes de la Ley 10.405 y por este Código, y por lo tanto, faltos a la ética, los siguientes hechos, actos u omisiones:
1) Realizar tareas contrarias a lo dispuesto por la Ley 10.405, por este Código, y por cualquier acto administrativo o reglamento indisponible, emanado de autoridad competente del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Plexo normativo considerado de orden público.
2) Garantizar el éxito o prometer un resultado eficaz en el ejercicio profesional de la Arquitectura, actuando como proyectista arquitectónico.
3) Garantizar el éxito o prometer cualquier resultado, eficaz o no, en el ejercicio profesional de la arquitectura, actuando como director de obra en cualquiera de sus modalidades, representante técnico, o en cualquier otra actuación que sea considerada ejercicio profesional por el CAPBA.
4) Recibir o dar comisiones para obtener beneficios relativos a la obtención de encomiendas profesionales.
5) Conceder la firma a título oneroso o gratuito, respecto de toda tarea profesional que no haya sido realizada personalmente por el firmante. La falta se considerará agravada cuando la acción sea realizada: a) para encubrir el ejercicio profesional de un funcionario público que lo tenga

vedado, o de cualquier profesional o técnico que no se encuentre debidamente matriculado en la provincia de Buenos Aires; b) para encubrir el ejercicio simultáneo de los roles de Director de Obra simple o por contratos separados, y los de Constructor total o parcial; y c) Para encubrir el ejercicio simultáneo de los roles de Director de Obra simple o por contratos separados, y la Representación Técnica de un Constructor total o parcial. La única excepción a lo dispuesto en los apartados a), b) y c) de este inciso, tiene lugar en los procesos constructivos de obras ejecutadas por administración del comitente que, de tal suerte, se convierte él mismo en empresario constructor de la misma.

6) Asociar al propio nombre como responsable de alguna tarea profesional, ofreciendo obras intelectuales o servicios intelectuales de Arquitectura, a personas o entidades que aparezcan como profesionales de grado o post grado universitario sin serlo, o, aún siéndolo, que no se encuentren debidamente matriculados en la Provincia de Buenos Aires. Cuando se publicite el ejercicio de la Arquitectura realizado en conjunto con otras personas que no sean arquitectos matriculados en el CAPBA, deberá explicitarse claramente quién posee la titulación de Arquitecto, y quienes la de Ingeniero, Técnico, u otras; aclarándose expresamente los datos de matriculación de los mismos.

7) Procurarse clientela por medios públicos o privados, mediante publicidad cuyo contenido exceda los datos inherentes al nombre del profesional, su número de matrícula, especialidades, postgrados, o doctorados si correspondiere; domicilio y demás modos de contacto, y exposición de sus obras o de sus ideas. Se considera como supuesto especial de agravación, el ofrecimiento de servicios direccionado a captar para sí la encomienda del rol a cargo de un colega que se encontrare trabajando para un cliente determinado, tendiendo a desplazarlo. La falta será considerada gravísima, si ella se cometiera en ejercicio u ocasión del desempeño de un cargo o empleo público.

8) Ejercer la Arquitectura en forma privada, simultáneamente con el desempeño de cargos o empleos públicos (ya sean estos de planta permanente o transitoria, o por contrato administrativo), cuando esos cargos o empleos involucren de cualquier manera la competencia para controlar o fiscalizar, incluso por avocación, el producto de ese ejercicio. La falta no se considerará cometida si el ejercicio profesional privado se realizase en otra jurisdicción donde no se encuentre legalmente vedada al matriculado. La falta se considerará agravada cuando sea cometida a través de persona interpuesta, ya sea esta física o jurídica. Ante la existencia de un vínculo de parentesco o afinidad hasta el 2°, conyugal o unión convivencial, o societario (incluso de hecho), con un colega, ingeniero o técnico, que ejerza en forma libre la profesión en su área de competencia, los funcionarios y empleados públicos que desempeñen tales empleos o cargos, están obligados a excusarse de intervenir en los procedimientos administrativos donde los comitentes de las personas vinculadas precitadas, peticionen permisos arquitectónicos o urbanísticos, en cuyo trámite se sometan a aprobación los productos intelectuales del profesional o técnico vinculado. Debiendo pasar las actuaciones a su superior jerárquico para que sea este quien entienda en ellas, supuesto en el cual la falta no se presumirá.

9) Aceptar la encomienda de tareas profesionales relacionadas con el objeto de un concurso de Arquitectura o Urbanismo (ya sea la misma, u otra derivada de ella) cuando previamente actuara como Redactor de Bases, Asesor, o Jurado de ese concurso.

10) Desempeñándose como Redactor de Bases, Asesor, o Jurado de un concurso de Arquitectura o Urbanismo, incurrir en colusión dolosa para asignar la tarea objeto del mismo, u otra derivada de ella, a determinado participante de ese concurso. Se considerará cómplice a este último, quien recibirá la misma sanción.

11) Desempeñando cargo público, no abstenerse de participar en el procedimiento de adjudicación de tareas profesionales a colegas con quienes tuviera vinculación societaria de hecho o de derecho. La falta se presumirá cometida también por el colega beneficiado con la adjudicación.

12) Desempeñar, en un mismo proceso constructivo, el rol de Director de Obra, o Director de

Obra ejecutada por el sistema de contratos separados, simultáneamente con el ejercicio del rol de Constructor total o parcial (incluso integrando como órgano la empresa, si se tratase de una persona jurídica), o de Representante Técnico de uno de tales Constructores. La falta se considera consumada con prescindencia de que se perciban o no honorarios por la dirección de obra, pero si además se percibieren estos, ello constituirá un agravante. La única y taxativa excepción a lo precedente la constituyen las obras ejecutadas por el sistema de administración (donde el empresario Constructor es su dueño).

13) Declarar como propios trabajos de otros colegas, ya se trate de obras o servicios intelectuales, o publicaciones científicas.

14) Sustituir a otro colega en una tarea profesional sin la previa comunicación al Colegio de Distrito competente. Hecho, el Colegio de Distrito deberá notificar al colega reemplazado la sustitución, a fin de posibilitar que este ejerza los derechos que pudiera tener contra su comitente. La conformidad del colega reemplazado no es requerida. Lo dispuesto en este inciso no veda el planteo de las cuestiones que, conforme al presente Código, pudieran plantearse en materia de solicitud o captación ilegal de clientela, por el colega reemplazado.

15) Ofrecer, cómo método de captación de clientela, la percepción de honorarios y compensación de gastos inferiores a los establecidos por el arancel profesional Decreto 6964/65, sus modificatorios y reglamentaciones complementarias emanadas del Consejo Superior o ratificadas por este, salvo que el trabajo sea prestado en beneficio del CAPBA en los términos del art. 14 inciso 7) de la Ley 10.405.

16) Ofrecer la renuncia a percibir total o parcialmente honorarios por determinadas tareas, como atractivo para obtener otras encomiendas, incluso cuando estas últimas no configuren ejercicio profesional de la Arquitectura. La oferta de no percibir, o minorarlos sustancialmente, honorarios por el proyecto Arquitectónico y/o la Dirección de la Obra, para obtener un contrato de obra material o de desarrollo inmobiliario, se considerará incluida en este inciso.

17) Menoscabar a subalternos privada o públicamente.

18) Participar en concursos que el CAPBA declare reñidos con la dignidad profesional, o que se convocasen para tener efecto en jurisdicción de la provincia de Buenos Aires sin la intervención del Colegio y aprobación del Consejo Superior. Se considerará como agravante de la falta la circunstancia ínsita en que, además, el profesional actuare en carácter de promotor, asesor, redactor de bases o jurado.

19) Fijar a colaboradores, retribuciones inadecuadas o desproporcionadas con relación a la importancia de la tarea, teniendo en cuenta el arancel profesional Decreto 6964/65, sus normas complementarias, y demás reglamentaciones emanadas del Consejo Superior.

20) Difamar o denigrar a colegas, con motivo de su actuación profesional. Cuestionar públicamente la calidad personal y/o la capacidad profesional de un colega, en lugar de dirigir la crítica al hecho u objeto producido por dicho colega.

21) Designar, o influir para que sean designadas en cargos técnicos, que deban ser desempeñados por profesionales, personas carentes de título habilitante correspondiente.

22) Evacuar consulta del comitente de un colega, referente a asuntos en los que este se encuentra ejerciendo la profesión, sin disponer de acreditación de la desvinculación del mismo. Se considerará suficiente acreditación, la declaración por escrito del Comitente, dando cuenta de la desvinculación del colega. La falta no se considerará cometida, cuando fuere para la realización de informes técnicos, o dictámenes periciales judicialmente ordenados, o para realizar distintas tareas a la que motivaron la contratación de aquel, sin posibilidad de suplantarlo, como por ejemplo para la realización de proyecto y dirección de obras de distinta categoría conforme al Dcto. 6964/65, informes técnicos o dictámenes periciales, tasaciones, y evaluaciones de impacto ambiental, entre otros supuestos)".

23) Falsificar, destruir, o suprimir pruebas, en la actuación como denunciante de falta a la ética contra otro colega. El cómplice o instigador recibirá la misma sanción que corresponda al autor,

con más la dispuesta por el art. 18 de la Ley 10.405 si se tratare de una autoridad colegial actuando en ejercicio u ocasión de sus funciones.
24) Realizar denuncias por faltas a la ética profesional contra un colega, sin sustento alguno. La falta se considerará agravada si se denunciaren hechos falsos, o se acreditara una finalidad persecutoria.
25) Aprovecharse de su calidad de autoridad, funcionario o empleado de la administración o Empresa Pública para obtener ventajas o beneficios personales.
26) Negarse a declarar como testigo en procedimientos de reproche ético. La falta se considerará agravada si se mintiese u omitiese decir verdad, al declarar en tales procedimientos.
27) Ejercer la profesión en jurisdicción de la provincia de Buenos Aires con la matrícula suspendida por cualquier causa, incluso por falta de pago, encontrándose debidamente notificado. La falta se considerará gravísima, cuando la suspensión desobedecida haya sido originada por una sanción del Tribunal de Disciplina, o en la Inhabilitación especial establecida en un proceso penal, siempre que (en cualquiera de ambos supuestos) la sanción se encontrase firme.
28) Aceptar comisiones, descuentos y bonificaciones de personas interesadas en la venta de materiales o provisión de mano de obra, en el proceso constructivo donde se desempeñe como Proyectista, Director de Obra en cualquiera de sus modalidades, o Representante Técnico. También si actuase como asesor o perito u otra tarea en la cual se informe o dictamine.
29) Revelar datos reservados confiados a su estudio o custodia, salvo que ello sea indispensable para proteger su buen nombre y honor, o para perseguir el cobro de sus honorarios profesionales. No se consumará la falta si media orden judicial, o dispensa del comitente.
30) Ser parcial al actuar como árbitro, jurado, o como miembro de los órganos colegiales competentes para actuar en el procedimiento de reproche ético. La falta se considerará agravada, si existiese obligación de excusarse, y no se cumpliera con la misma.
31) Ofrecer o aceptar prestar servicios ilícitos o de imposible cumplimiento conforme a las disposiciones de la Ley 10.405, de este Código, y a las reglamentaciones emanadas del Consejo Superior.
32) Negarse, en el ejercicio de un cargo colegial en cualquier nivel de gobierno (Colegios de Distrito, Consejo Superior, Tribunal de Disciplina) a ejercer su competencia reglada y/o funciones inherentes a su cargo, ya lo fuere por la Ley 10.405, este Código, por una resolución del Consejo Superior, o de los Consejos Directivos Distritales (en ese orden de prelación jerárquica normativa), en los casos sometidos a la decisión de las autoridades colegiales, salvo causal de excusación legalmente prevista y debidamente acreditada.
33) Declarar mediante una tarea profesional de medición y confección de planos una obra realizada en contravención, en cuyo proceso constructivo hubiese desempeñado los roles de Proyectista, Director de Obra, Constructor, o Representante Técnico.
34) Realizar una tarea profesional de medición y confección de planos de una obra erigida en contravención, conteniendo datos falsos. La falta se considerará agravada si se declarara como objeto edilicio totalmente construido, aquel que no lo estuviere, y requiriese, por lo tanto, la prestación de servicios de Proyecto, Dirección de Obra o Representación Técnica. La falta será considerada doblemente agravada, si se declarasen como existentes objetos edilicios no construidos.
35) Ejercer o invocar el cargo o la representación colegial de que se tratase, una vez vencido el mandato para el que hubiera sido electo y asumidas las nuevas autoridades, o cuando le hubiese sido revocada la autorización oportunamente otorgada por autoridad colegial competente. Lo antedicho rige tanto cuando fuere para ejercer cargos en sede colegial, como la representación del Colegio de Arquitectos en cualquiera de sus niveles de gobierno, ante cualquier ente estatal, federación, confederación, comisión, o ente u órgano similar, sea público o privado.
36) Utilizar, en exceso del objeto del contrato de empleo docente, recursos sean estos público o privado para fines relacionados con el ejercicio profesional regido por la Ley 10.405, este Código, o los reglamentos colegiales. La falta se considerará agravada si el ejercicio profesional fuera realizado sin matrícula vigente y/o si se infringieren las normas sobre visado previo colegial. La falta no podrá excusarse con base en que los trabajos fueren realizados en nombre de una Universi-

dad o Facultad nacional o provincial, pública o privada, o cualquier otro instituto educativo de cualquier nivel, y suscriptos solo por el ente o establecimiento mediante su nombre institucional, siglas o acrónimos. Tampoco podrá excusarse en haber recibido orden de autoridad superior.
37) Participar como funcionario político de gobiernos "de facto" surgidos de golpes o revoluciones militares.

CAPITULO II.- DEL TRÁMITE DE LAS ACTUACIONES DE ÉTICA PROFESIONAL.

Artículo 7º.- *RADICACION DE LAS CAUSAS-COMPETENCIA.* Las causas de ética se radicarán con un criterio estrictamente territorial ante el Consejo Directivo de Distrito en cuya jurisdicción se hubiera cometido la presunta falta, salvo las excepciones previstas en el artículo siguiente. Podrán promoverse por denuncia, o de oficio, por el Consejo Directivo de Distrito, o por el Consejo Superior.

Artículo 8º.- *RADICACION DE CAUSAS QUE INVOLUCREN A QUIENES CUMPLAN FUNCIONES EN UN CONSEJO DIRECTIVO DE DISTRITO, CONSEJO SUPERIOR, O TRIBUNAL DE DISCIPLINA.*
1) Cuando se tratare de denuncias formuladas contra miembros de los Colegios de Distrito o del Tribunal de Disciplina, la causa tramitará ante el Consejo Superior en pleno, pudiendo designar un miembro encargado de instruir la causa, quien no podrá ser del distrito del denunciado; determinando si corresponde instruir procedimiento disciplinario actuando como se prevé para los Colegios de Distrito (excepto que el quórum necesario y el sistema de votación será el previsto por el Reglamento de Funcionamiento del Consejo Superior en cuanto no contradiga lo aquí dispuesto). Requiriéndose la votación nominal y la mayoría simple de la totalidad de sus miembros para decidir, teniendo doble voto el presidente en caso de empate. Adoptada por el Consejo Superior la decisión correspondiente, se procederá como lo dispone el art. 12 de este Código.
2) Si el denunciado fuese un delegado al Consejo Superior en representación de un Colegio de Distrito, o un integrante de la Mesa Ejecutiva del Consejo Superior, la denuncia será radicada directamente ante el Tribunal de Disciplina, quien ejercerá todas las competencias que por la Ley 10.405 y por este Código, se prevén tanto para el Tribunal, como para un Colegio de Distrito.
3) Este artículo se aplicará también al supuesto de actuación de oficio.

Artículo 9º.- *DE LAS DENUNCIAS.* Los interesados podrán, y los matriculados deberán, hacer saber al Consejo Directivo de Distrito competente conforme al art. 73 de la Ley 10.405, o al Consejo Superior únicamente en su caso, los hechos, actos u omisiones que a su entender importen una transgresión a la ética profesional. Por este acto el denunciante no adquiere la calidad de parte, debiendo no obstante, siempre que mediare requerimiento del Tribunal de Disciplina, del Consejo Directivo de Distrito, o del Consejo Superior en el supuesto del art. 7 de este Código, brindar la más amplia colaboración para la investigación de la verdad y aportar elementos probatorios conducentes para ello.
La actuación del denunciante en el procedimiento finaliza con la denuncia. Sus únicas intervenciones posteriores admisibles son: a) recurrir ante el Tribunal de Disciplina la desestimación de la denuncia dispuesta por un Colegio de Distrito, o por el Consejo Superior en el supuesto del art. 7, y b) brindar, siempre que medie requerimiento expreso del órgano colegial de intervención, la colaboración a la cual se alude en este artículo. Cualquier otra presentación será rechazada sin sustanciación ni notificación alguna, desglosándola de la causa.
No resulta admisible la denuncia de los propios hechos para su juzgamiento.

Artículo 10º.- *PRESENTACION DE LA DENUNCIA.* La denuncia deberá ser formulada por escrito, debiendo el denunciante firmarla y constituir domicilio dentro del radio de asiento de la ciudad

cabecera del Colegio de Distrito de actuación (o del Consejo Superior, en su caso), donde se tendrán por válidas todas las notificaciones que se le practiquen. El receptor de la denuncia deberá verificar (y dejar constancia con su firma y sello de haberlo hecho) la identidad del denunciante, y requerirle que ratifique la misma suscribiendo un escrito al efecto delante suyo, salvo que la firma inserta en la denuncia estuviere certificada por notario o Registro Público de Comercio, o por cualquier otra autoridad cuya intervención otorgue a la certificación de firma carácter de instrumento público. La denuncia contendrá obligatoriamente, con carácter de declaración jurada, todas y cada una de las siguientes precisiones:

1) El relato preciso y circunstanciado de los hechos, no admitiéndose la remisión a las constancias de expedientes administrativos o judiciales, y el encuadre de las faltas denunciadas en las disposiciones de la Ley 10.405, de este Código, o del reglamento colegial, presuntamente infringidas. Deberá bastarse a sí misma.

2) El domicilio real del denunciado y el del denunciante, y declaración del denunciante acerca de si por los mismos hechos se encuentran en trámite actuaciones administrativas, civiles o penales, individualizándolas precisamente, en su caso. Deberá, además, constituirse un domicilio electrónico, proporcionando una dirección de e mail al efecto, debiendo tratarse de una cuenta que permita ser configurada de manera tal en que, al recibirse un e mail, el sistema emita un acuse de recepción. Y así deberá configurársela. Sin perjuicio de ello, será carga del denunciante revisar periódicamente el contenido de dicha casilla.

3) Si se tratare del comitente de un arquitecto que hubiere ejercido profesión en el marco de un proceso constructivo, detalle circunstanciado acerca del nombre, apellido, DNI y domicilio de todos los constructores (albañilería, instalaciones, hormigón armado, etc.), y de sus representantes técnicos, que hayan participado en el proceso constructivo, así como precisiones acerca de quién contrató a tales agentes del proceso constructivo.

4) Si se tratare del comitente de un arquitecto, detalle de los honorarios y compensación de gastos estipulados con el denunciado, y de los pagos efectuados a este por tales conceptos, con copia de sus comprobantes.

5) Si se tratare del comitente de una obra nueva, de refacción o de refección, a) fecha en que el denunciante tomó posesión de la misma (rigiendo al respecto los arts. 284 y 1015 del CCy Com); b) si citó al Director de Obra al acto de recepción de la obra, y c) si el denunciante completó, introdujo modificaciones, o realizó medidas de mantenimiento en el objeto edilicio, con posterioridad al cese de la intervención profesional del denunciado. En caso afirmativo, con detalle del nombre y matrícula del profesional o técnico que las supervisó. En cualquier supuesto, si solicitó al municipio certificado final de obra.

6) En los mismos supuestos del inciso 5), detalle acerca de si otorgó o no poder al denunciado, y con qué objeto en su caso. Por ejemplo, para tramitar ante entes, concesionarios públicos, o entidades de financiamiento crediticio, o para actuar frente al Constructor como su mandatario, en los términos de los arts. 359 y 360 del CCyCom.

7) En los mismos supuestos del inciso 5), detalle circunstanciado y preciso acerca de si dispuso modificaciones al proyecto, en los términos del art. 1264 –párrafo final- del CCyCom.

8) El ofrecimiento de toda la prueba de la que el denunciante pretenda valerse, ceñida a los medios admitidos en este inciso. Los únicos medios de prueba admisibles serán la documental (incluso, conteniendo un dictamen pericial arquitectónico, conforme al inciso siguiente) y la testimonial. La denuncia, deberá acompañarse en original, con copias simples para traslado al denunciado. La documental deberá acompañarse en original o en copias certificadas. Las copias para traslado, de la denuncia y de la documental, deberán encontrarse suscriptas en todas y cada una de sus fojas por el denunciante. Si se ofreciera prueba testimonial, se acompañarán a la denuncia los pliegos conteniendo los interrogatorios a sobre cerrado, bajo apercibimiento de no poder hacerlo con posterioridad. Asimismo, el denunciante correrá con la carga de hacer comparecer a los testigos que ofrezca a la audiencia que al efecto se convoque, bajo apercibimiento de tenerlo por desistido de dicho medio de prueba.

9) La actuación de peritos arquitectos sólo será factible introducirla mediante informes técnicos debidamente visados por el Colegio de Arquitectos de la provincia de Buenos Aires, corriendo el denunciante con la carga de hacer comparecer al profesional de actuación ante el Tribunal de Disciplina si el denunciado, en su oportunidad, planteare impugnaciones o requiriere aclaraciones al perito, o lo propio hiciere el Tribunal de Disciplina. El incumplimiento de cualquiera de tales requisitos importará la inadmisibilidad del dictamen a los fines probatorios.
10) En caso de ofrecerse expedientes administrativos u otros documentos oficiales, serán acompañados los mismos en original o copia certificada por notario o por autoridad administrativa o judicial competente, con tantas copias impresas para traslado, como denunciados haya.
11) El comprobante de pago total del derecho administrativo fijado por el CAPBA. Respecto al cual no se admitirá su pago fraccionado, ni integración posterior a la presentación de la denuncia, y no será reembolsable ni dispensable, por ninguna razón ni bajo ninguna circunstancia, a ninguna persona pública ni privada. Únicamente si el denunciante fuese un matriculado del Colegio, con su matrícula vigente, y sin deuda por tal concepto, estará exento del cumplimiento de este requisito, más no del dispuesto en el inciso siguiente.
12) La declaración jurada del denunciante obligándose a reponer los gastos causados por la tramitación del procedimiento, en los términos del artículo 61 del Decreto Ley 7647/70, si la denuncia fuera desestimada.
La presentación de la denuncia sin cumplimentar alguno de los requisitos precedentemente expuestos, determinará el rechazo de la misma, si el denunciante, notificado fehacientemente, con cita de lo dispuesto en este artículo, no la subsanare dentro del plazo de diez (10) días, bajo apercibimiento de tenerlo por desistido sin más trámite, procediéndose al archivo de las actuaciones. Más la falta de pago total del importe del derecho aludido en el inc. 11) de este artículo, en las condiciones allí dispuestas, no admitirá subsanación alguna.
Si, no obstante, ello, el Colegio de Distrito de Intervención, o el Consejo Superior en su caso, dieren curso a las actuaciones sin actuar como se prescribe en el párrafo precedente, el Tribunal de Disciplina, al recibir las actuaciones, realizará la intimación omitida, bajo idéntico apercibimiento.

Artículo 11º.- *TRASLADO AL DENUNCIADO.* Cumplidos los extremos señalados en el artículo anterior, el órgano de actuación notificará al denunciado personalmente (suscribiendo la documentación) o por carta documento, para que en el plazo de cinco (5) días concurra a la sede distrital a retirar la copia de la denuncia y de los documentos acompañados por el denunciado, y dentro de los diez (10) días contados desde el posterior a dicho retiro, plantee las recusaciones a las que se creyera con derecho, si es que pretendiere recusar a miembros del Consejo Directivo Distrital, actuando conforme lo dispuesto en el art. 13 de este Código. Dentro del mismo plazo, podrá formular por escrito explicaciones o argumentar en su defensa, ofreciendo prueba si así lo quisiere, y sin perjuicio de su derecho a ofrecer otras ante el Tribunal de Disciplina, si la denuncia fuese admitida.
El denunciado puede válidamente abstenerse, expresa o tácitamente, de brindar explicación alguna. La falta de respuesta del denunciado no facultará al órgano de actuación a realizar presunción alguna en su contra.
El domicilio donde se practicará la notificación de la denuncia será el real del denunciado, en los términos del art. 73 -2do párrafo- del Código Civil y Comercial, la que se tendrá por válida siempre que fuera efectuada por medio postal fehaciente u otro medio que permita tener certeza de su recepción, o personalmente, firmado el interesado ante autoridad colegial competente. El denunciante corre con la carga de suministrar el domicilio real del denunciado, y de notificarlo en la forma dispuesta en este artículo, si este no se notificase personalmente.
Si posteriormente se conociera que el proporcionado no se trataba del domicilio real, se anulará todo lo actuado a costa del denunciante, salvo en el supuesto previsto en el art. 67-párrafo final- del Decreto Ley 7647/70.
En el Colegio de Distrito no podrá producirse prueba, salvo que el Consejo Directivo disponga

fundadamente una medida para mejor proveer. En tal supuesto, el órgano no se halla limitado por los medios de prueba permitidos por el art. 10 del presente Código.
El denunciado y el denunciante deberán constituir un domicilio legal en la ciudad de asiento del órgano de actuación, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones que deban practicarse, incluso la sentencia definitiva si correspondiere. Si así no lo hiciere, todas las notificaciones que debieran hacerse en aquel se practicarán en el domicilio real, corriendo el denunciado y el denunciante con la carga de notificar cualquier cambio.
En materia de prueba, rigen para el denunciado los mismos requisitos dispuestos para el denunciante, en lo pertinente.
Contestado el traslado o vencido el plazo para hacerlo, el Consejo Directivo de Distrito contará con treinta (30) días hábiles para dictar resolución acerca del mérito de la denuncia, encuadrando la conducta presuntamente reprochable en las disposiciones de la Ley 10.405, de este Código, o de los reglamentos colegiales, en caso de admitir la denuncia, y elevando las actuaciones al Tribunal de Disciplina, si correspondiere.
La circunstancia ínsita en que el denunciado no se presentase, no obstará al avance del procedimiento. Si el denunciado se presentare con posterioridad, tomará el procedimiento en el estado en que se encuentra, no pudiendo volver sobre los actos cumplidos, salvo que articulase, y prosperase, una causal de nulidad que no pudiere ser subsanada a criterio del órgano de actuación.
En la notificación que se practique al denunciado, deberá transcribirse íntegramente este artículo, bajo sanción de nulidad.

Artículo 12º.- *DECISIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO DE DISTRITO. RECURSOS.* Dictada resolución estimatoria o desestimatoria de la denuncia por el Consejo Directivo de Distrito, en los términos del art. 20 de la Ley 10.405, deberá procederse de la siguiente manera:
1) Notificar fehacientemente al denunciado y al denunciante en sus domicilios constituidos, o en el real en su defecto, o personalmente, firmando en el expediente. En caso de desestimación total o parcial de la denuncia, el denunciante podrá, dentro del plazo de diez (10) días, recurrir por escrito fundado presentado ante el Consejo Directivo de Distrito de actuación, conteniendo la crítica concreta y razonada de las cuestiones por las cuales el denunciante entienda equivocada la decisión del órgano distrital, no admitiéndose nuevos ofrecimientos de prueba. En tal supuesto, el Consejo Directivo de Distrito elevará las actuaciones al Tribunal de Disciplina, sin más trámite, para que este resuelva el recurso.
2) Si la denuncia fuese desestimada, y el denunciante no recurriere la decisión conforme al inciso precedente, lo resuelto por el Consejo Directivo de Distrito será definitivo, y las actuaciones serán elevadas para su archivo en el Tribunal de Disciplina sin necesidad de nueva notificación, concluyendo en este acto el procedimiento, no pudiendo reabrirse en el futuro por los mismos hechos.
3) En caso de estimación de la denuncia, elevará las actuaciones al Tribunal de Disciplina.
La decisión de estimación de la denuncia nunca importa prejuzgamiento de reproche ético alguno. Únicamente el Tribunal de Disciplina resulta competente para juzgar y sancionar las conductas consideradas reprochables.

Artículo 13º.- *RECUSACIÓN. EXCUSACIÓN.* El denunciado podrá ejercer el derecho de recusar a los miembros de cualquiera de los órganos actuantes, al tiempo de su primera presentación ante los mismos, por las causales establecidas en el art. 47 del Código de Procedimiento en lo Penal de la Provincia de Buenos Aires. En el escrito recusatorio deberá ofrecer la prueba de que la intente valerse, no encontrándose, en tal supuesto, limitado por los medios de prueba establecidos en el art. 10 del presente Código. El órgano actuante, debidamente integrado, decidirá la cuestión sin sustanciación. Si la recusación fuera declarada procedente, se sustituirán los miembros recusados por los suplentes en el orden que corresponda. Otro tanto sucederá en caso de excusación.

Artículo 14º.- *DE LA ACTUACIÓN DE OFICIO.* El Consejo Directivo de Distrito competente en razón del territorio, y el Consejo Superior, deberán actuar oficiosamente cuando adviertan la comisión de actos u omisiones posiblemente reñidos con las prescripciones de este Código, de la Ley 10.405 o de un reglamento emanado del Consejo Superior. En tal supuesto, el Consejo Superior, salvo cuando se tratase del supuesto del art. 7, del presente código, deberá poner los hechos en conocimiento del Consejo Directivo de Distrito competente con la finalidad de que sea este quien sustancie las actuaciones.

Artículo 15º.- *ACTA DE CARGO.* Cuando el Consejo Directivo de Distrito o el Consejo Superior decidieran iniciar de oficio una causa, labrarán un acta precisando contra quién se dirigen los cargos y la relación de los hechos y razones que fundamenten la necesidad de instruir actuaciones disciplinarias. El acta deberá cumplir, en lo pertinente, los requisitos exigidos por este Código para las denuncias.

Artículo 16º.-*TRASLADO AL DENUNCIADO. REMISION.* De la mencionada acta se dará traslado al denunciado, siguiéndose el mismo trámite establecido para las denuncias en lo pertinente.

Artículo 17º.-*PRESCRIPCION:* Las acciones disciplinarias prescriben a los dos (2) años contados desde que el hecho ocurrió, fecha en que se considera que se tomó conocimiento de él, salvo la prueba en contrario. El error de derecho no puede ser válidamente alegado, así como tampoco la falta de un examen adecuado (arts. 8, 1053 inciso a), 1270, 1271 y 1272 parte final del CCyCom). La prescripción se suspenderá durante la tramitación del proceso disciplinario, siempre que se cumpla con el juzgamiento dentro de los plazos razonables a los que alude este Código.
Para los miembros de la Mesa Ejecutiva del Consejo Superior, y los del Tribunal de Disciplina, el plazo de prescripción comenzará a regir cuando estos cesen en sus mandatos.

Artículo 18º.- *RECEPCIÓN DE LA CAUSA POR EL TRIBUNAL DE DISCIPLINA:* Recibida la causa por el Tribunal de Disciplina, este:
1) Dentro de los cuarenta y cinco (45) días de recibida la causa, podrá revocar la resolución desestimatoria emanada del Colegio de Distrito de actuación, declarando que cabe juzgar la conducta de que se trate. La decisión, en su parte resolutiva, será notificada por medio fehaciente al denunciante, y al denunciado. En el mismo plazo, podrá revocar oficiosamente la resolución estimatoria del Consejo de Distrito de actuación, declarando que los hechos denunciados no son pasibles de reproche ético. En cualquier supuesto, el Tribunal de Disciplina no se encuentra limitado por la prueba producida ni por la calificación realizada en la denuncia, poseyendo los amplios poderes de investigación que le reconoce el art. 24 de la Ley 10.405.
2) En cualquier supuesto en que resolviera imputar al denunciado, le notificará la integración del Tribunal, a fin de que en el plazo de diez (10) días proceda: a) a recusar con causa si así lo entendiere pertinente. La cuestión será resuelta sin sustanciación por el Tribunal debidamente integrado –es decir, con exclusión del o los miembros recusados-, y notificada fehacientemente en su parte resolutiva, únicamente al denunciado. Si la recusación no prosperase, el o los miembros cuestionados continuarán actuando en el procedimiento, no pudiendo excusarse de hacerlo; b) a articular nulidades respecto a lo actuado por el Colegio de Distrito de actuación, debiendo el Tribunal resolver tales cuestiones como previas. En caso de prosperar la nulidad, si esta fuese absoluta, el Tribunal de Disciplina declarará concluido el procedimiento. Si la nulidad fuese relativa, adoptará las medidas conducentes para sanearla.
3) Firme o consentida la integración del Tribunal, y resueltas las eventuales nulidades planteadas, emplazará por resolución fundada al imputado, detallándole con precisión los cargos formulados y el encuadre jurídico de los mismos, para que en el plazo de treinta (30) días de notificado, formule su descargo y ofrezca la prueba de la que intente valerse, bajo apercibimiento de declararse su rebeldía. El Tribunal podrá imputar al denunciado la infracción de normas que no hubiesen sido objeto de denuncia ni de consideración por el órgano de actuación precedente, pero que surjan de las constancias de la causa.
4) La circunstancia ínsita en que el imputado no se presentase a ejercer su defensa, no obstará

al avance del procedimiento, y conclusión mediante la sentencia definitiva, previa declaración de rebeldía que será notificada fehacientemente al imputado. Si el rebelde compareciera con posterioridad, tomará el procedimiento en el estado en que se encuentra.
5) Cumplido lo precedentemente expuesto, el Tribunal procederá a dictar sentencia sin más trámite, pudiendo ordenar medidas para mejor proveer (si lo hiciera, ello se notificará fehacientemente al imputado). Toda sentencia interlocutoria sobre planteos de recusación o definitiva del Tribunal, deberá ser precedida por el dictamen jurídico del asesor letrado al que alude el art. 48 de la Ley 10.405.
6) La parte resolutiva de la sentencia, o cualquier otra decisión que ponga fin al procedimiento, será notificada fehacientemente al denunciado y al denunciante, en sus domicilios constituidos o en el real en su defecto. Todas las sanciones serán atacables judicialmente, exclusivamente por el matriculado sancionado, conforme a lo dispuesto por el Código Contencioso Administrativo Ley 12.008.

Artículo 19º.- *SENTENCIA:* El Tribunal dispondrá del plazo de sesenta (60) días, a partir del día del dictado de la providencia de autos, para dictar el fallo definitivo. Por razones fundadas este plazo podrá ampliarse (60) días más. La sentencia deberá declarar si la conducta investigada ha infringido o no normas de ética profesional y, en caso afirmativo, consignará las disposiciones violadas, estableciendo las sanciones a aplicar de acuerdo a lo dispuesto en los arts. 17 y 18 de la ley 10.405.

Artículo 20º.- *PARALIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.* Sin perjuicio de la independencia del pronunciamiento del Tribunal de Disciplina, éste, o el órgano de actuación que lo precediere, deberán disponer la paralización del procedimiento cuando por los mismos hechos estuviere pendiente resolución judicial en sede penal.

Artículo 21º.- COMUNICACIÓN AL CONSEJO SUPERIOR: La sentencia, una vez consentida o ejecutoriada, será comunicada al Consejo Superior, a los fines previstos en el art. 44 inc. 7) de la Ley 10.405.

Artículo 22º.- PUBLICACIÓN: La sentencia del Tribunal de Disciplina deberá contener la orden de su publicación en el boletín oficial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Se prohíbe todo otro tipo de publicación o comunicación.

Artículo 23º.- APLICACIÓN SUPLETORIA: Serán de aplicación en forma supletoria del presente, en el siguiente orden de prelación, y en cuanto guarden relación con la naturaleza y características del procedimiento disciplinario:
1) La Ley de procedimientos administrativos provincial Dcto. Ley 7647/70
2) El Código Procesal Penal de la Provincia de Bs. As., y la parte general del Código Penal de la Nación.

RESOLUCION CAPBA 102/21

Grupo: 2-a

LA PLATA, 15 de diciembre de 2021.-

VISTO
La necesidad de convalidar el Código de Ética Profesional del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires; y
CONSIDERANDO
Que el mismo fue aprobado por la Asamblea Anual Ordinaria celebrada el pasado 11 de diciembre de 2021;

Por ello, este CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en sesión de la fecha

RESUELVE

Art. 1º) Convalidar el Código de Ética Profesional aprobado por Asamblea Anual Ordinaria del 11 de diciembre de 2021.

Art. 2º) Comunicar a los Colegios Distritales. Publíquese en el Boletín Oficial del CAPBA. Cumplido, ARCHIVESE.

Arq. Ramón A. ROJO
Secretario

Arq. Adolfo CANOSA
Presidente

RESOLUCION CAPBA 67 /15

[*] NOTA: expresamente mencionada por el art. 4 numeral 1) del Código de Ética, que le transfiere así, su particular jerarquía normativa (es decir, no podría ser derogada ni modificada por el Consejo Superior, salvo ad-referéndum de la Asamblea, por imperio de lo dispuesto en el art. 44 inc. 12) de la Ley 10.405).

Grupo 3

LA PLATA, 12 de agosto de 2015.

VISTO

Lo dispuesto por el artículo 1 de la Ley 10.405, en virtud del cual *"El ejercicio de la profesión de Arquitecto queda sujeto a las disposiciones **de la presente ley** y a su Reglamentación";*

Que, por imperio de lo dispuesto por los arts. 1 y 2 inc. 3) de la Ley 12.008, las personas de derecho público no estatal –y el CAPBA lo es, por imperio de lo dispuesto en el art. 25 de la Ley 10.405- desarrollan actividad materialmente administrativa. Garantizada, además, por el artículo 41 de la Constitución local;

Que la Ley de Procedimientos Administrativos provincial D.L. 7647/70 establece en su art. 3 que *"La competencia de los órganos de la Administración Pública se determinará por la Constitución de la Provincia, las leyes orgánicas administrativas y los reglamentos que dicten el Poder Ejecutivo y las entidades autárquicas. La competencia es irrenunciable y se ejercerá precisamente por los órganos administrativos que la tengan atribuida como propia, salvo los casos de delegación, sustitución o avocación previstos por las leyes".*

Que análogamente dispone la reglamentación del procedimiento administrativo municipal (art. 3 de la Ordenanza General 267/80); y

Y CONSIDERANDO

Que el poder de policía sobre las profesiones es provincial, no municipal (Constitución Nacional, art. 121; Ley 24.521, art. 42; Constitución Provincial, arts. 1 y 42 in fine, Ley 10.405, artículos 15 y 26 incisos 1) a 5). Y diferente de la policía edilicia (L.O.M. Decreto Ley 6769/58, art. 26 inc. 24);

Que la Ley 24.240 y su D.R. 1798/94 (ambos ratificados por los artículos 2 y 5 de la Ley 26.994, que también sanciona al nuevo Código Civil y Comercial) claramente distingue en su artículo 2 a los empresarios constructores de los profesionales que sólo ejerzan profesión. Disponiendo allí mismo que el Juzgamiento de estos últimos –a diferencia de los Constructores- corresponde a los Tribunales de Disciplina Colegiales, en los siguientes términos: *"No están comprendidos en esta ley los servicios de profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ello, pero sí la publicidad que se haga de su ofrecimiento. Ante la presentación de denuncias, que no se vincularen con la publicidad de los servicios, presentadas por los usuarios y consumidores, la autoridad de aplicación de esta ley informará al denunciante sobre el ente que controle la respectiva matrícula a los efectos de su tramitación".*

Que a lo antedicho puede agregarse que el reglamento de la ley citada dispone –en enumeración no taxativa- que ella se aplica *"En caso de venta de viviendas prefabricadas, de los elementos para construirlas o de inmuebles nuevos destinados a vivienda, se facilitará al comprador una documentación completa suscripta por el vendedor en la que se defina en planta a escala la distribución de los distintos ambientes de la vivienda y de todas las instalaciones, y sus detalles, y las características de los materiales empleados"* (O sea, un proyecto). Y que *"Se entiende por nuevo el inmueble a construirse, en construcción o que nunca haya sido ocupado"* (art. 1 incisos b) y c) del Decreto PEN 1798/94). Ello sin perjuicio de estatuir el artículo 9 de la LDC 24.240, su aplicación también a inmuebles usados;

Que el "Proyecto 1998" (indudable fuente inmediata del nuevo Código Civil y Comercial sancionado por Ley 26.994, el cual lo recepta casi con exactitud de punto y coma en materia de contratos de obra y de servicios) que tramitara bajo el expediente Nº 54-P.E.-99 596-D-00 de la Honorable Cámara de Diputados del Congreso de la Nación, establecía en su art. 1681 lo siguiente: *"Normas aplicables. Las actividades del profesional liberal están sujetas a las reglas de las obligaciones de hacer. Sus alcances resultan de lo convenido; de lo previsto por el inciso a) del artículo 726, salvo que se haya comprometido cierto resultado concreto; de las disposiciones dictadas en ejercicio del poder de policía; y* ***de las normas éticas que regulan el ejercicio de la profesión****"*.

Que este CAPBA ya ha tenido oportunidad de distinguir desde antiguo entre qué roles del proceso constructivo importan ejercicio profesional sujeto a su competencia, y cuáles no (Res.-CS- 46/87, 67/10, y, más modernamente, Res.41/15). Estableciendo claramente que la demolición y la construcción de edificios, ya sea en todo o en parte (estructuras, instalaciones, etc.) no lo es. Distingo que, por lo demás, surge del diferente tratamiento que el nuevo C.C. y Com. brinda a los profesionales liberales, por un lado, y a los constructores, por otro, especialmente en sus arts. 774 inc. c) y 1768 –parte final-, y en el art. 2 de la Ley 24.240 (cfme. Bertone, Sergio, *"El nuevo Código, los procesos constructivos, y la responsabilidad civil de empresarios, comitentes y profesionales liberales: un modelo para armar, y para desarmar"*, ed. La Ley, Doctrina Judicial, año XXXI, Nº 03, 21/1/15, pags. 1 a 20. Ibídem, del mismo autor, *"Régimen de vicios aparentes y ocultos, y ruina, en el Código Civil y Comercial"*, La Ley, Doctrina Judicial, 05/08/2015, cita Online: AR/DOC/1386/2015);

Que los matriculados en el CAPBA están obligados a cumplir, en primer lugar, con las resoluciones colegiales y el Código de Ética (arts. 14 inc. 9) y 16 –proemio- de la Ley 10.405);

Que, por imperio de lo precedentemente expuesto, el CAPBA interpreta, con relación a las normas administrativas a las que alude el art. 1277 del nuevo Código Civil y Comercial, que cuando se

trate de Arquitectos ejerciendo profesión como Proyectistas, Directores de Obra o Representantes Técnicos (es decir -por exclusión- no actuando como empresarios constructores) corresponde realizar ciertos distingos. En otras palabras, que no es la violación de cualquier norma administrativa aquello que genera responsabilidad de los arquitectos no Constructores, sino solo aquellas cuya télesis sea reglar directamente el ejercicio profesional. A saber las contenidas en la Ley 10.405, en las Resoluciones de los órganos colegiales por ella creados, y en el Código de Ética profesional. Y, de los reglamentos municipales, únicamente aquellas disposiciones reglamentarias que influyen directamente sobre el proyecto y la dirección de las obras, en tanto inspección de los trabajos una vez realizados, para verificar su concordancia con el proyecto. No las destinadas a los empresarios constructores, como podrían ser, v.gr., las que reglan las medidas de seguridad e higiene a adoptar, la colocación de carteles, la señalización de contenedores y de pozos, etc. Correspondiendo enfatizar, además, que es ajeno a la competencia municipal, y reservado con carácter exclusivo a este CAPBA, definir la deontología de los roles cuyo desempeño constituye ejercicio profesional (por ejemplo, qué deben hacer un Proyectista, un Director de obra, un Representante Técnica, etc., en el desempeño de sus funciones) por imperio de lo dispuesto en los arts. 1, 26 -incisos 1) a 5)- y cc-dtes. de la Ley 10.405. Lo cual este Colegio ha hecho mediante la sanción de su Res. -CS- 41/15. Y, por otro lado, corresponde puntualizar que los reglamentos municipales no pueden establecer responsabilidades civiles, penales, ni, en general, ejercer aquellas competencias delegadas en el Congreso de la Nación (Constitución Nacional, arts. 31, 75 inc. 12) y 126);

Que, además, el nuevo ordenamiento, por un lado, da cuenta de que el Director de Obra carece de poderes jerárquicos sobre el Constructor, como se ha detallado en la Res. CAPBA 41/15 respecto al art. 1269 del C.C. y Com.. Y, por otro, faculta al comitente a modificar el proyecto por su sola voluntad (C.C. y Com., art. 1264, párrafo final);

Que, además, es competencia exclusiva de este CAPBA juzgar el desempeño ético de la profesión de Arquitecto;

Que el CAPBA es, además, un consultor estatal en la materia, pues se le ha reservado –como emanación de su titularidad exclusivo de la policía de la profesión- *"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"* (art. 26 inc. 7) de la Ley 10.405). Lo cual excluye cualquier posibilidad de que un municipio a) defina deontológicamente ese ejercicio, y b) juzgue la corrección de ese ejercicio;

Que la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, en sus arts. 11 –primera parte- 15 y 56, impiden el doble juzgamiento por los mismos hechos, y su doble penalización. Equiparándose los procesos judiciales y los procesos administrativos, y los delitos con las faltas o contravenciones, a fin de otorgar las garantías de inviolabilidad de la defensa y tornar aplicables las bases constitucionales del Derecho Penal. Lo cual es receptado también en el plano legal

Que el procedimiento de reproche ético ante el CAPBA tiene evidente naturaleza sancionatoria (arts. 17, 22, 24 y 49 de la Ley 10.405, y art. 1, Ley 11.922, aplicable por reenvío de los arts. 3 y 60 del Código Municipal de Faltas Decreto Ley 8751/77;

Que la presente se dicta en uso de la competencia reglada por los artículos ciados de las Leyes 10.405, y de la Ley de Procedimientos Administrativos Decreto Ley 7647/70;

Por ello el CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en sesión del día de la fecha

RESUELVE

Art. 1) Ninguna ordenanza municipal (especialmente, los códigos de edificación o reglamentos de construcciones), ni otros reglamentos emanados de cualquier otro ente u órgano administrativo, puede establecer válidamente la conducta debida ni la responsabilidad contraída en el ejercicio profesional de la Arquitectura.
En cualquier supuesto, la doctrina oficial del CAPBA contenida en distintos instrumentos (especialmente, en la Resolución 41/15) prevalece sobre cualquier definición de naturaleza deontológica contenida en aquellos.

Art. 2) Un municipio, o cualquier otro ente u órgano, debe limitarse a exigir, sin más, la intervención de Proyectistas, Directores de Obra, Representantes Técnicos, etc., debidamente habilitados para el ejercicio profesional por el CAPBA u otros Colegios que gobiernen la matrícula de que se trate, y el visado colegial previo.

Art. 3) Ante la comprobación de una presunta falta al ejercicio profesional de la Arquitectura cometida por un Proyectista, Director de Obra, Representante Técnico, etc. (no así con los Constructores) los municipios y cualquier otro ente u órgano deberán radicar la denuncia ante el Distrito del CAPBA competente conforme al art. 73 de la Ley 10.405. Este resolverá, por acto administrativo fundado conforme al art. 20 de la Ley 10.405 y la Resolución 44/11, si existe mérito para su elevación al Tribunal de Disciplina, archivando la denuncia en caso contrario. En ningún supuesto los municipios, ni ningún otro ente u órgano, podrán juzgar en sus respectivas sedes las presuntas faltas competidas en el ejercicio profesional de la Arquitectura, bajo sanción de nulidad absoluta.

Art. 4) La presente es complementaria de la Resolución 41/15.

Art. 5) Deróganse los vistos y considerandos de la Resolución 146/07, no así su parte resolutiva, que continúa vigente por imperio de su similar 44/11 y de la presente. Considerase como fundamento de la parte resolutiva de la Res. 146/07 –que mantienen su vigencia- la de tratarse de una contribución parafiscal, en el sentido en que la define la Resolución 159/08.

Art. 6) Comuníquese a las municipalidades y cualquier otro ente u órgano administrativo, publíquese en el sitio web del Consejo Superior y en los de los Colegios de Distrito, y en el Boletín Oficial del CAPBA. Expóngase, además, en cartelera en las sedes y delegaciones Distritales, y désele amplia difusión. Cumplido, ARCHÍVESE.

Arq. Santiago PÉREZ
Secretario

Arq. Adolfo CANOSA
Presidente

RESOLUCION CAPBA 146/07

[*] NOTA: *al ser expresamente mencionada por el art. 5 de la Res. CAPBA 67/15, que a la vez lo es por el art. 4 numeral 1) del Código de Ética, se entiende que también se le transfiere a la Res. CAPBA 146/07 la particular jerarquía normativa del Código de Ética (es decir, no podría ser derogada ni modificada por el Consejo Superior, salvo ad-referéndum de la Asamblea, por imperio de lo dispuesto en el art. 44 inc. 12) de la Ley 10.405).*

Grupo: 7-a

LA PLATA, 10 de julio de 2007.-

"Deróganse los vistos y considerandos de la Resolución 146/07, no así su parte resolutiva, que continúa vigente por imperio de su similar 44/11 y de la presente. Considerase como fundamento de la parte resolutiva de la Res. 146/07 –que mantienen su vigencia- la de tratarse de una contribución parafiscal, en el sentido en que la define la Resolución 159/08." (Texto s/ Res. CAPBA 67/15)
Por ello, este CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en sesión de la fecha

RESUELVE

Art. 1º) Establecer un derecho administrativo para la radicación de denuncias por presuntas faltas al Código de Etica equivalente al costo de 2 (dos) matrículas anuales.

Art. 2º) El cobro de dicho concepto deberá efectivizarse en el momento de la presentación de la denuncia por Mesa de Entradas en el Distrito que corresponde a la localización de la obra.

Art. 3º) Los valores ingresados de acuerdo al Art.2º), quedarán a disposición del Distrito receptor de la denuncia.

Art. 4º) Los Arquitectos denunciantes matriculados en el CAPBA, con estado regular y sin deudas pendientes por matricula y los distritos del CAPBA, quedan exceptuados del pago del derecho establecido en el Art.1º).

Art. 5º) Cuando el Tribunal de Disciplina determine responsabilidad sobre la parte demandada, agregará a la pena que corresponda, el cargo por el importe resultante del total de gastos según comprobantes acumulados que han sido necesarios erogar hasta arribar a la sentencia.

Art. 6º) Producido el recupero de las costas, la Tesorería del Consejo Superior procederá a reintegrar a las áreas correspondientes, los desembolsos efectuados.

Art. 7º) Cuando se desestime una causa y no corresponda sentencia contra la demandada, los gastos realizados serán absorbidos por el denunciante.

Art. 8º) Las costas mencionadas en los artículos precedentes son independientes de las multas que aplique el Tribunal de Disciplina como sanción disciplinaria.

Art. 9º) Comuníquese a los Distritos, al Tribunal de Disciplina, a Departamento Contable y ARCHIVESE.

Arq. LILIANA G. BEINAT
Secretaria

Arq. EDUARDO CRIVOS
Presidente

Resolución CAPBA 44/11 (PARTE PERTINENTE)

[*] NOTA: al ser expresamente mencionada por el art. 5 de la Res. CAPBA 67/15, que a la vez lo es por el art. 4 numeral 1) del Código de Ética, se entiende que también se le transfiere al art. 13 de la Res. CAPBA 44/11, la particular jerarquía normativa del Código de Ética (es decir, no podría ser derogado ni modificado por el Consejo Superior, salvo ad-referéndum de la Asamblea, por imperio de lo dispuesto en el art. 44 inc. 12) de la Ley 10.405).

Art. 13º) Ninguna delegación, subdelegación o sede distrital recibirá una denuncia enderezada a imputar faltas a la ética profesional sin que en ese mismo acto se abone el pago del derecho administrativo equivalente a dos (2) matrículas anuales, conforme a lo dispuesto por el artículo 1 de la Resolución del Consejo Superior 146/07.
Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 7 de esa misma resolución y del artículo 61 de la ley de procedimientos administrativos D.L. 7647/70, al momento de formalizar su presentación el denunciante suscribirá ante autoridad colegial competente un documento que a tales fines se le suministrará, en el que reconocerá su obligación de reponer los gastos en que incurra el Colegio en el trámite de las actuaciones si la denuncia fuese desestimada o el denunciado fuese absuelto. Se hace constar que los matriculados que formulen denuncias no quedan dispensados de dar cumplimento a este requisito por aplicación de lo dispuesto por el artículo 4 de la Res. 146/07.
Si por error se hubiese recibido una denuncia sin que se verifique el cumplimiento de este requisito, no se dará trámite a las actuaciones, debiéndose intimar al denunciante a tales fines mediante carta certificada con aviso de retorno. Pasados cinco (5) días corridos sin que se registre el cumplimiento, contados desde el día posterior a la recepción de la pieza postal, se archivarán las actuaciones sin más trámite y sin posibilidad de reapertura.
En caso de desestimación de la denuncia, el pago del derecho quedará perdido para el denunciante.
La única excepción a lo dispuesto en este artículo (que sólo rige para el pago del derecho establecido en el artículo 1 de la Res. 146/07 y no para lo dispuesto por su artículo 7) es la contemplada en el artículo 4 de la reglamentación citada, no admitiéndose ninguna otra.

Capítulo VIII

Criterios acerca del ejercicio profesional, emanados de otros entes de la colegiación de la República Argentina

RESOLUCIÓN CASL 27/12

Ref: Modalidades de Dirección de obra / Representación Técnica / Deontología de Roles de Obra / Ley Propia de Aranceles CASL.

San Luis, abril 11, 2012

VISTO
Los constantes requerimientos de los órganos judiciales y administrativos, así como del Ministerio Público Fiscal, entre otros, solicitando aclaraciones sobre los diversos aspectos inherentes a los roles de director de obra y de representante técnico, en especial a los alcances de cada uno y las obligaciones que se contraen en su desempeño;

La competencia del CASL, no solamente para interpretar la escala arancelaria vigente y dictaminar sobre su aplicación, sino para hacerlo con relación a cualquier otro asunto relacionado con el ejercicio de la profesión de arquitecto;

Las delegaciones al CASL emanadas de la Ley 5560 y reglamentaciones por ella ratificadas, entre ellas las de policía de la profesión de arquitecto en el ámbito provincial, con carácter exclusivo, y

CONSIDERANDO
Que el desempeño de las tareas a cargo de los arquitectos cuando actúan como profesionales liberales, desempeñando funciones retribuidas mediante honorarios, es ajeno a la creación de los riesgos y la obtención de los beneficios de naturaleza empresarial, y, por ende, en su ejercicio se comprometen siempre responsabilidades caracterizadas por factores de atribución subjetivos, materializadas en obligaciones de medios *(cfme. Bustamante Alsina, Jorge, La Ley, 1986-C-139; Ferro de Raimondi, María Cristina c/ Tuero, Alberto y otros s/ Daños y perjuicios, sentencia definitiva – C.N.CIV. - Sala K - Nro. de Recurso: K192034 - Fecha: 16-3-1997 - Vocal preopinante: O. Hueyo, El Dial - AE516; C.N.CIV, Sala J, Quispe Quecaño, Fausto c/ Páez, Juan C. y otros, L.L. 2-3-05, 12- 108621, Bertone, Sergio, L.L.B.A. año 17, n° 11, dic. 2010 pags. 1187 a 1200)*;

Que, a mayor abundamiento, cabe destacar que este CASL entiende que no es posible prometer un resultado al asumir los roles de proyectista, director de obra (en cualquiera de sus modalidades) y representante técnico. Entre otras razones, respecto a los directores de obra, porque quienes se encargan del desempeño del rol carecen de poder jurídico alguno para obligar a los demás agentes del proceso constructivo (cfme. arts. 910, 1195 y 1199 del Código Civil). Y, además, no se concibe lógicamente asegurar el resultado de la actividad de un tercero con el que el profesional no se ha vinculado contractualmente. Lo cual posee especial relevancia con relación a las partes de la relación jurídica sustancial, esto es, las que celebran la locación de obra material (constructor-dueño de la obra) que son quienes deberán, con el debido asesoramiento de los profesionales de actuación –bien que restringido a lo científico-arquitectónico-, y el jurídico si correspondiere, ejercer las acciones pertinentes contra su contraparte, con arreglo a las normas aplicables, si correspondiere (cfme. arts. 505, 625, 626, 629, 630, 633, 634, 1113 y 1631 del mismo cuerpo legal);

Que, contrariamente a cuanto ocurre en el desempeño de los roles de obra precitados, en el ejercicio de la actividad propia de un empresario constructor se distinguen las siguientes notas características: a) se promete un resultado concreto, es decir, se asumen responsabilidades de neto corte objetivo; b) la actividad en cuestión constituye ejercicio del comercio; c) la actuación como constructor no apareja ejercicio profesional de la arquitectura, y, consecuentemente, su contralor se encuentra excluido de la competencia reglada a este CASL; d) la actividad de un empresario constructor pue-

de ser asumida por cualquier persona física o jurídica, sin necesidad de que esta cuente con título alguno, siempre y cuando al hacerlo, dé cumplimiento a la obligación de encontrarse representada técnicamente por un profesional con suficientes incumbencias; e) el empresario persigue la obtención de un beneficio, para lo cual asume los riesgos, f) la obligación de un empresario constructor no es, como regla, inherente a la persona *(artículos 1195 y 1641 del Código Civil);*

Que la reunión en una misma persona de los status de dueño de la obra y empresario constructor de ella ha sido recibida por la más autorizada doctrina y obtenido respaldo en los tribunales *(Spota, Tratado de Locación de Obra, T. 1, 3ra Edición, págs. 505 y 158 y L.L. T. 140, pag. 1235; Bertone, Sergio, L.L.B.A. año 17, n° 11, dic. 2010 pags. 1187 a 1200; Bertone, Sergio, LL Litoral año 14 n° 11 dic. 2010 pags. 1181 / 1193; C.C.Com. de San Isidro, sala 1, 24-5-99, "Aluminio Almeco Sacic c/M. I. Q. SA s/Cobro de pesos);* que los Colegios de Arquitectos de otras jurisdicciones se han pronunciado en idéntico sentido (Resolución 67/10 del Colegio de Arquitectos de la Provincia de buenos Aires). Y que ello, además, se encuentra presente en los más modernos reglamentos de policía de nuestro país *(Ordenanza del municipio de Rosario 8214/07, Código de la Edificación de la ciudad de Salta, entre otros).*

Que, por lo expuesto hasta aquí, cabe enfatizar que en ningún caso el desempeño de los roles de director de obras (ni aún en sus modalidades "por contratos separados" o "por administración") importa asumir las responsabilidades empresarias del constructor: esta recae en cualquier caso en el comitente empresario, o en los terceros contratistas –según sea el sistema de ejecución adoptado-, pero nunca en aquellos;

Que en el mismo sentido que se viene propiciando cabe interpretar que el rol de un director de obra ejecutada por el sistema de administración se integra mediante el cumplimiento de la suma de las prestaciones que hubiesen correspondido a un director de obras y un representante técnico si es que de ellas se hubiese encargado a profesionales distintos. Esto es, la razón por la cual se acepta que el comitente-empresario de una obra ejecutada por el sistema de administración no designe a un representante técnico distinto del director de obras es, precisamente, porque el director de obras de actuación en tales supuestos (denominado "director de obra por administración") es a la vez director y representante técnico. Lo cual se admite en este único supuesto ya que, por no ser dueño y empresario constructor dos sujetos de derecho distintos sino encontrarse reunidas tales status jurídicos en una misma persona, un único profesional puede asumir los dos roles antes nombrados toda vez que, al hacerlo, no estará representando intereses jurídicos contrapuestos;

Que la obligatoriedad de contar con la debida Representación Técnica (o la versión del rol cuando es prestado en relación de dependencia -esto es, la Dirección Técnica-) tiene firme arraigo en la historia legislativa de la provincia de San Luis *(artículo 10 de la Ley 2766)*. Encontrándose también vigente implícita o explícitamente en las normas que la reemplazaron *(cfme. artículos 3, 7, 17 y 84 de la Ley 5560, los artículos 43 y 44 del Decreto 1519-H-59 por ella ratificado, y los artículos 9 y 124 a 126 de la Ley 5755)*;

Que el desempeño de la representación técnica conlleva como misión esencial la defensa de los intereses (los estrictamente arquitectónicos) de un empresario constructor, frente a los del dueño de la obra, que el director de obras representa por oposición a los de aquel. Es decir, que cuanto menos dos (2) profesionales distintos han de asumir en cada obra los roles de director de obras y representante técnico (salvo en las obras ejecutadas por administración, como se ha expuesto). Lo cual no importa la transferencia a ninguno de esos profesionales de las responsabilidades que la legislación civil pone en cabeza del dueño y del guardián, ya que los mismos sólo ejercen la representación de las partes de la relación jurídica sustancial,
Que el suplemento de honorarios que corresponde percibir al director de obras en un proceso constructivo ejecutado por múltiples contratistas (conocido como "dirección de obras por contratos se-

parados") se funda en la mayor complejidad que apareja para el director de actuación en el contexto del sistema de ejecución adoptado. Complejidad que deriva de la necesidad de coordinar, seguir y controlar a un mayor número de agentes intervinientes en el proceso, sin injerencia alguna en la administración. Pero no apareja para el profesional en ningún caso la asunción de responsabilidad alguna propia de quienes celebraran esos contratos múltiples con el dueño de la obra, en tanto estos, por definición, son empresarios constructores de determinados rubros que, por ello, son quienes asumen las mismas. Debiéndose destacar que la ley los obliga también a contar con la debida representación técnica, ya que no se distingue entre contratista total o parcial. Tales son los casos de los contratistas encargados de las instalaciones de todo tipo, de la albañilería, de la estructura independiente de hormigón armado, de la fabricación y montaje de estructuras metálicas reticuladas, entre otros;

Que existen normas a las que cabe acudir por el principio de no contradicción del orden jurídico, que claramente excluyen de las obligaciones de garantía que ellas mismas estatuyen a los profesionales liberales, no obstante versar expresamente sobre objetos edilicios *(cfme. arts. 2, 5 y 40 de la ley 24.240 y art. 1 de su D.R. 1798/94);*

Que lo propio ocurre en materia laboral, pudiendo destacarse la exclusión dispuesta por la ley que rige la materia para los proyectistas, directores de obra (de cualquier modalidad que esta fuere), así como de los representantes técnicos, respecto de las obligaciones de garantía establecidas por la legislación laboral para los empresarios constructores *(cfme. arts. 2 inc. a) y 35 de la ley 22.250; art. 75 de la ley 20.744, y arts. 4 y 16 del título I del decreto P.E.N. 911/96 -texto s/S.R.T. 1830/05-);*

Que el supuesto del artículo 32 de la ley 22.250, en tanto alude a los profesionales cuando "actuaren como constructores", refiere a aquellos casos en que se asumen dos roles de obra simultáneamente: la hipótesis es la de un empresario constructor que, por poseer el título de Arquitecto y la matrícula pertinente, además representa técnicamente su propia actividad comercial. Es decir, se trata de un doble status jurídico: por un lado se es empresario, y, por otro, se ejerce profesionalmente la arquitectura en forma liberal;

Que lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 5560 cabe entenderse implícitamente derogado en virtud de lo dispuesto por los artículos 8 y 9 del Decreto P.E.N. 2284/91 -ratificado por ley 24.307-, el artículo 14 de la ley 24.432, el artículo 1627 del Código Civil, y el artículo 31 de la Constitución Nacional;

Que la asamblea del Colegio ha tomado la intervención que legalmente le corresponde;

Que los artículos 1, 2, 19 –incisos a) a d), f) y o)-, 74 inciso b), y 85, todos de la Ley 5560, facultan para el dictado de la presente.

Por ello, y en uso de sus atribuciones

EL CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE SAN LUIS, EN SESIÓN DEL DIA DE LA FECHA

RESUELVE

Art. 1) Toda obra ejecutada por un empresario constructor único, distinto del dueño de ella, debe contar con un director de obras que represente los intereses de este último, así como con un representante técnico que haga lo propio con los del empresario. Al director de obras de actuación en tal supuesto corresponderán los honorarios conforme a la categoría de la obra correspondiente (Artículo 19 inciso A) del Decreto 1519-H-59, ratificado por ley 5560, artículo 84). Las

funciones de director de obra y representante técnico no pueden recaer en un mismo profesional en la misma obra, salvo en los supuestos previstos en el artículo 3 de la presente. Si así ocurriera, la reunión prohibida de ambos roles en el mismo arquitecto se entiende éticamente reprochable.

Art. 2) Al director de toda obra que se ejecute mediante el concurso de terceros contratistas múltiples ("director de obra por contratos separados") corresponderá el duplo los que correspondan al "director de obras" cuya actuación se prescribe en el contexto del artículo 1 de la presente (artículo 19 inciso B) del Decreto 1519-H-59).

Art. 3) Toda obra ejecutada por el sistema de administración debe contar con un "Director de obra por Administración". En tales supuestos, la representación técnica del dueño - empresario constructor se entiende incluida en las prestaciones a cargo del Director de Obra de actuación en tal proceso constructivo, al que corresponderá en concepto de honorarios el 10% del costo de la obra si la administración es realizada por el comitente-empresario. Si, en cambio, el Arquitecto fuese apoderado por el dueño, además, para realizar él mismo la administración en nombre y por cuenta del comitente (es decir, celebrándose un contrato de mandato) le corresponderá en concepto de honorarios el 15% de esa misma base regulatoria.

Art. 4) En ningún supuesto, y sin importar qué dispongan los reglamentos municipales al respecto, se entenderá que los profesionales a cargo de la dirección de obra (desempeñada en la modalidad que fuere, conforme a los arts. 1 a 3 de la presente), así como tampoco los representantes técnicos, asumen el rol de empresarios constructores ni, consecuentemente, la calidad de empleadores de la industria de la construcción. Asimismo, la planificación y control de los aspectos de salud y seguridad regulados por el decreto P.E.N. 911/96 resulta incompatible con cualquier otro rol profesional desempeñado en la misma obra. Concordantemente, en todos los supuestos debe entenderse que los profesionales a cargo de tales roles comprometen la normal diligencia graduada según su especialización, pero nunca prometen un resultado concreto, entendiéndose incluso éticamente reprochable la estipulación del arquitecto que así lo haga.

Art. 5) El CASL no visará contratos de locación de obra material (construcción) ni exigirá la determinación del o los empresarios constructores al momento del visado.
No obstante, ante cualquier documento sometido a visado que contenga tal determinación, no importa el nombre que se le dé en los distintos municipios u otros entes al rol (constructor, ejecutor, instalador, etc.) exigirá, como condición para otorgar el visado, que se determine quién es el o los representante/s técnico/s de los mismos. Si no se tratase de un arquitecto, exigirá que en el documento respectivo obre el visado del colegio en el cual se encuentre matriculado el firmante, procediendo a adjuntar una copia al expediente. La única excepción a la obligatoriedad de designar representantes técnicos distintos del director de obra tendrá lugar en aquellos supuestos en que los documentos estén suscriptos en carácter de "director de obra por administración".

Art. 6) Si el empresario constructor fuese un arquitecto, y así lo determinase en un documento presentado a visado colegial, se entenderá, salvo que el mismo opte por designar a otro profesional o técnico para encargarse de la función (supuesto en que se procederá como se consigna en el artículo anterior) que el profesional asume la representación técnica de su propia actividad comercial, exigiéndosele en consecuencia el pago de las tasas correspondientes.

Art. 8) El CASL no otorgará ningún certificado que acredite que determinada persona se desempeñará como constructor en determinada obra.

Art. 9) La presente constituye la doctrina oficial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de San Luis,

poseyendo idéntico valor en sus considerandos y en su parte resolutiva, y las Regionales están obligadas a ajustarse a ella. Cualquier órgano colegial que deba expedirse sobre la materia aquí abordada se ceñirá a la misma y, en caso de tratarse de requerimientos escritos, acompañará copia de la presente resolución a todo pedido de informe librado por autoridad administrativa o judicial que requiera opinión del Colegio sobre cualquier aspecto inherente a la dirección de obra en sus distintas modalidades, o a la representación técnica, y, en general, a los honorarios correspondientes al ejercicio profesional de la Arquitectura por cualquier tarea profesional, con prescindencia de los pactos que válidamente puedan haber celebrado los profesionales apartándose de la escala arancelaria vigente.

Art.10) El CASL podrá dictar escalas referenciales estableciendo modulaciones al sólo efecto de percibir los ingresos que corresponden según el artículo 74 de la Ley 5560. En ningún supuesto, ni aun cuando tales módulos se relaciones con las diversas tipologías de obra ni con los valores unitarios de las mimas, ello deberá ser interpretado como fijación de valores de obra para la aplicación de las alícuotas de honorarios que prescribe el Decreto 1519-H-59.
Al módulo que así se genere se lo denominará “unidad referencial” (U.R.)
Los documentos que con tal fin se generen en el ejercicio profesional integran las relaciones jurídicas del matriculado con el CASL, y resultarán ajenos a la relación profesional comitente, salvo declaración expresa y por escrito en contrario.
Se entiende que por aplicación de las normas desregulatorias vigentes y por las prescripciones del Código Civil en materia de instrumentos privados y actos jurídicos no formales (artículos 974, 1020, 1182 y ccdtes. del Código Civil) el CASL no podrá exigirle a sus matriculados la exhibición y/o registro de las estipulaciones contractuales que deseen mantener en su esfera privada. Concordantemente, y por aplicación de lo antedicho, cualquier documento gráfico o escrito que identifique a las partes de la relación comitente-arquitecto, contenga la firma ológrafa de las partes e identifique la causa de la obligaciones contraídas (como por ejemplo los planos que documenten un proyecto arquitectónico) serán para el Colegio suficiente prueba de la contratación, quedando los honorarios y compensación de gastos de los profesionales regidos por el Decreto 1519-H-59 o los pactos que válidamente pudieran haber celebrado las partes (artículos 1012, 1193, 1627 y ccdtes. del Código Civil).

Art.11) A los fines operativos, las tablas desarrolladas contenidas en el Decreto 1519-H-59 serán tenidas como expresadas en pesos de la actual moneda.

Art.12) Derógase toda norma del CASL que se oponga a la presente. Declárase inaplicable a los arquitectos matriculados en el CASL cualquier norma emanada del ex Consejo Profesional de Agrimensura, Arquitectura, geología e Ingeniería que se oponga a la presente.

Art. 13) De forma.

25 de Septiembre de 2015

LEY X Nº 53

COLEGIO PROFESIONAL DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DEL CHUBUT

RESOLUCION Nº 030/15

VISTO
La sanción de la Ley 26.994 (que, entre otras cosas, instaura un nuevo Código Civil y Comercial unificado, sin perjuicio de ratificar o modificar a otras leyes);

La necesidad del ente de la colegiación de ejercer su competencia de consultor estatal en materia de los diversos aspectos inherentes a los roles de Director de Obra y de Representante Técnico, en especial a los alcances de cada uno y los derechos y obligaciones que se contraen en su desempeño (conf. Ley X n° 53, arts. 23 y 25 incisos e) y j);

La necesidad del propio Colegio de controlar el ejercicio profesional en todas sus formas, lo cual supone la competencia para definir la deontología de ese ejercicio;

Y CONSIDERANDO

Que todo lo inherente a la policía de la profesión de Arquitecto es materia reservada por la provincia de Chubut, y delegada en este CACH con carácter exclusivo (Const. Nac., arts. 75 inciso 30) y 121; Ley 24.521, art. 42; Const. Prov., arts. 14 inciso 1), 38, y 135 inciso 27; Ley X n° 53, arts. 1, 23 y 25 inciso e); Ley de procedimientos administrativos provincial 920, arts. 3 y 4)

Que este CACH, además, es competente no solamente para interpretar la Ley X n° 53 y dictaminar sobre su aplicación, sino para hacerlo con relación a cualquier otro asunto relacionado con el ejercicio de la profesión de arquitecto;

Que los honorarios de los arquitectos constituyen obligaciones de valor (art. 772 1er párrafo del C.C. y Com.) como por ejemplo lo establece el arancel de la Provincia de Neuquén sancionado por Decreto Ley 1004/77. Por lo demás, escala que este CACH considera recomendable aplicar analógicamente, por coincidir generalmente con sus disposiciones, y por cuestiones regionales;

Que el desempeño de las tareas a cargo de los arquitectos cuando actúan como profesionales liberales, retribuidas mediante honorarios, es ajeno a la creación de los riesgos y la obtención de los beneficios de naturaleza empresarial, y, por ende, en su ejercicio se comprometen siempre responsabilidades caracterizadas por factores de atribución subjetivos, materializadas en obligaciones de medios *(cfme. Bustamante Alsina, Jorge, "La Ley", 1986-C-139; Ferro de Raimondi, María Cristina c/ Tuero, Alberto y otros s/ Daños y perjuicios, sentencia definitiva – C.N.CIV. - Sala K - Nro. de Recurso: K192034 - Fecha: 16-3-1997 - Vocal preopinante: O. Hueyo, El Dial - AE516; C.N.CIV, Sala J, Quispe Quecaño, Fausto c/ Páez, Juan C. y otros, L.L. 2-3-05, 12-108621);*

Que en tal sentido disponen los artículos 727, 774 inciso a), 1721 y 1768 del Código Civil y Comercial sancionado por Ley 26.994, y el artículo 2 –parte final- de la LDC 24.240;
Que, a mayor abundamiento, cabe destacar que este CACH entiende que no es posible prometer un resultado al asumir los roles de Proyectista, Director de Obra (en cualquiera de sus modalidades) y Representante Técnico. Entre otras razones, porque quienes se encargan de tales funciones no poseen la capacidad jurídica para obligar a los demás agentes del proceso constructivo, ni aun cuando el Comitente apodere al Director de Obra con ese objeto (ya que, por principio, el mandatario nunca puede hacer más de aquello que podría el mandante si obrara personalmente). Y ello, sin perjuicio de no existir norma jurídica alguna en los códigos de fondo y leyes de esa jerarquía normativa, que establezca un derecho-deber del Director de Obra para obligar a un contratista con efectos jurídicos en caso de incumplimiento suyo, y, correlativamente, un constreñimiento de este a las instrucciones de aquel, sino más bien todo lo contrario (Código de Vélez, art. 910; nuevo C.C. y Com., artículo 1269).Todo ello, a diferencia de lo que ocurre en materia de obras públicas, donde impera un régimen exorbitante, precisamente, del derecho privado, y el Inspector de obra sí posee tales poderes, porque se lo han otorgado las legislaturas locales (conf. Bertone, S. *"Quién manda en un proceso constructivo?"*, ed. La Ley (RCyS2012-VI, 30). Ídem, del mismo autor, *"El nuevo Código, los procesos constructivos, y*

la responsabilidad civil de empresarios, comitentes y profesionales liberales: un modelo para armar, y para desarmar", ed. La Ley, Doctrina Judicial, año XXXI, Nº 03, 21/1/15, pags. 1 a 20). En consecuencia, no pueden confundirse los derechos y obligaciones que corresponden a las partes de la relación jurídica sustancial de toda obra (esto es, la que celebran bilateralmente el dueño y el constructor) con la de cada una de esas partes con los profesionales con los que ellas se vinculan al sólo efecto de que estos le provean sus conocimientos científicos;

Que, no obstante lo antedicho, de apoderarse a un Director de Obra con el objeto precitado (lo cual se reputa no esencial a ese rol -es decir, se trataría de un contrato distinto y complementario, en la especie, de un mandato con representación-) ello ameritaría un honorario adicional;

Que, sin perjuicio de lo precedente, existen otros supuestos especiales de mandatos con representación con distintos objetos que, en opinión de este Colegio, corresponde retribuir adicionalmente, con prescindencia de cualquier suplemento y del acto de apoderamiento antes descripto: tales son las tramitaciones ante municipios, concesionarios públicos, o entidades crediticias;

Que este Colegio interpreta que el art. 1269 del C.C. y Com., cuando refiere *"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"*, está describiendo, sintéticamente, aquello que constituye el núcleo del rol de Director de Obra. Pudiendo citarse –sin perjuicio de no tratarse, tampoco, de normas deontológicas- que se registran numerosos antecedentes en tal sentido, pudiendo citarse los siguientes: *"Se entiende por dirección, la inspección de la obra, sin estar en ello comprendido ningún otro trabajo..."* (artículo 49 inc. G) del Decreto 4156/52 ratificado por Decreto Ley 6763/67 de la provincia de Santa Fe; ccdte. artículo 37 inciso G) del Decreto 1052/52, ratificado por Ley 8.171 de la provincia de Mendoza). O que *"Dirección de obra: es la tarea de inspección de la misma,…"* (artículo 57 inciso s) del Decreto Ley 1.004/77 de la provincia de Neuquén);

Que corresponde puntualizar que lo dispuesto en el artículo 1269 del C.C. y Com. debe integrarse (como lo manda el artículo 2 del mismo cuerpo legal) con lo dispuesto por el artículo 43 –párrafo final- de la Ley 24.521 y las Resoluciones M.E.C. y T. 1232/01, 254/03, y 498/06, todas sancionadas en su consecuencia. Ello así, en cuanto la ley reserva las actividades a las que alude el dispositivo citado del Código de fondo a los graduados en Arquitectura e Ingeniería. Pudiéndose agregar que el ejercicio de las mismas por personas no habilitadas constituye delito de acción pública, por imperio de lo dispuesto en el art. 247 -1er párrafo- del Código Penal. Más sintéticamente: el comitente debe (a todas luces, se trata de una obligación o, cuanto menos de una carga, nunca de una mera facultad) realizar tales actividades, y necesariamente debe hacerlo mediante la designación de un Director de Obra;

Que, contrariamente a cuanto ocurre en el desempeño de los roles de obra precitados, en el ejercicio de la actividad propia de un empresario constructor se distinguen las siguientes notas características: a) se promete un resultado concreto, es decir, se asumen responsabilidades de neto corte objetivo (art. 774 inc. c), C.C. y Com., y arts. 2 y 40 de la LDC 24.240); b) la actividad en cuestión constituye ejercicio del comercio o industria; c) la actuación como constructor no apareja ejercicio profesional de la Arquitectura, y, consecuentemente, su contralor se encuentra excluido de la competencia reglada a este CACH; d) la actividad de un empresario constructor puede ser asumida por cualquier persona física o jurídica, sin necesidad de que esta cuente con título alguno, siempre y cuando al hacerlo se encuentre representado técnicamente por un profesional con suficientes incumbencias; e) el empresario persigue la obtención de un beneficio, para lo cual asume los riesgos, y debe las garantías pertinentes. Todo lo cual – en opinión de este CACH- se encuentra consagrado en el distingo legislado en el artículo 774 inciso c) del nuevo Código Civil y Comercial, ya que únicamente un Constructor puede prometer una obra llave en mano. Lo cual, además, halla respaldo en los artículos 2, 5 y 40 de la Ley 24.240;

Que este CACH entiende que en el ejercicio profesional de la Arquitectura (enfatizando que la actividad de un Constructor, sea Arquitecto o no, no se reputa tal, y por lo tanto aquí no se alude a ella) no puede prometer un resultado, ni garantizar el éxito de su desempeño como Director de Obra, o como Representante Técnico, ni por vía de interpretación, ni por estipulación contractual (arg. arts. 774 inciso c), 1252, 1722, 1723 y 1768 del C.C. y Com.). Ello así, sencillamente porque los profesionales a cargo de esos roles no controlan los factores de producción, ni a la empresa contratada exclusivamente por el dueño, ni poseen poder coercitivo alguno sobre ninguna de las partes de la relación jurídica sustancial de toda obra (dueño-constructor). Y, por ende, si lo hicieran, violarían el Código de Ética que le ha sido dado a este CACH sancionar, ya que en tal supuesto pactarían con sus comitentes una obligación de imposible cumplimiento;

Que, en consecuencia, es opinión de este Colegio que tanto la Dirección de Obra –en cualquiera de sus modalidades- como la Representación Técnica encuadran en lo dispuesto por el artículo 774 inciso a) del C.C. y Com. y que, a lo sumo, es admisible entender que se promete (en el único, exclusivo, y extraordinario caso de un proyecto arquitectónico) un *"…cierto resultado concreto, con independencia de su eficacia"* (art. 774 inciso b) del mismo cuerpo legal) toda vez que, obviamente, un proyecto tiene que ser apto para que el comitente tramite él mismo, utilizándolo, un permiso de construcción (con absoluta prescindencia de que este lo tramite o no, y lo obtenga o no). Es decir, debe verificarse su adecuación a las leyes y reglamentos urbanísticos y edilicios, de nada serviría de no ser así. Y en eso consiste el *"…cierto resultado…"* que, como la ley lo dice, no depende de su eficacia: trátase de su aptitud para servir de base para la obtención de tales permisos. Circunstancias tales como, v.gr., que el comitente obtenga tal permiso o no, o en determinado plazo, o que la obra proyectada se construya tal como se previó, o con materiales previstos, y con mano de obra calificada, etc., etc., obviamente escapa al control del Proyectista;

Que, esencialmente, existen tres sistemas organizativo-funcionales de un proceso constructivo, a saber: a) aquel donde una obra es encomendada por un comitente a un contratista único, distinto de él; b) aquel donde una obra es encomendada por un comitente a contratistas múltiples, distintos de él (sistema por contratos separados), y c) aquel donde el propio dueño de la obra asume él mismo, simultáneamente, el rol de empresario constructor de su propia obra (sistema de ejecución por administración);

Que frecuentemente se han verificado reglamentos municipales que establecen el contenido de los roles profesionales a cargo de los profesionales liberales, e incluso responsabilidades inherentes a los mismos. Lo cual excede, por un lado, su competencia en materia de policía edilicia, para ingresar ilegalmente en la de las profesiones, reservada a los entes de la colegiación. Y, por otro, invade competencias delegadas en el Congreso de la Nación. Ello sin perjuicio de disponerse en ellos en sentido contrario a tales sistemas normativos, usualmente colocando en cabeza de los profesionales liberales responsabilidades propias de los empresarios constructores (arg. art. 31, Const. Nac.);

Que, en tal sentido, corresponde puntualizar que una obra ejecutada por administración importa necesariamente la adopción –para ejecutarla- de un sistema organizativo funcional del proceso constructivo donde el Constructor no es otro que el dueño de la obra, que es quien crea los riesgos y obtiene los beneficios de tal actividad (a saber, el provecho que estriba en realizar la obra a menor costo o, dicho de otro modo, a disminuir esos costos, evitando encomendar total o parcialmente la ejecución a terceros empresarios, y, por ende, sorteando pagar sus márgenes de beneficio). Nunca por el profesional al que contrata para suplir su carencia de conocimientos científico-arquitectónicos (cfme. Spota, Tratado de Locación de Obra, T. 1, 3ra Edición, págs. 505 y 158 y L.L. T. 140, pag. 1235; C.C.Com. de San Isidro, sala 1, 24-5-99, *"Aluminio Almeco Sacic c/M. I. Q. SA s/Cobro de pesos"*; art. 32 -2do párrafo, 1ra clausula- de la Ley 22.250; Reglamento de construcciones de Rosario (Ordenanza 8214/07), Código de Edificación de La Plata (artículos 73 inciso c) y 74 inciso c); Código de

Edificación de Salta (art. 18); Res. 413/95 del Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires; Reglamento de Construcciones de Cipolletti, artículo 40, Bertone, S., ob. cit., entre otros);

Que en similar sentido al propiciado en el presente se han expedido otros entes que gobiernan el ejercicio de la Arquitectura en otras jurisdicciones del país (Resolución 41/15 del Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Buenos Aires y su similar Res. 27/12 del Colegio de Arquitectos de San Luis, entre otros);

Que, además, las leyes reglamentarias de profesiones con incumbencias para desempeñar esos roles de obra en la República Argentina (Arquitectos, Ingenieros, Técnicos auxiliares) disponen, con carácter de orden público, que todo empresario, sin excepción alguna (y el comitente de una obra ejecutada por administración lo es) debe tener un Representante Técnico (Pcia. de Buenos Aires, artículo 6 de su Ley 10.405 y ccdtes. de las leyes 10.411 y 10.416; Pcia. de Santa Fe, art. 24 de su Ley 10.653, Provincia de Río Negro, art. 7 de su Ley 2.176, entre otras). De donde se deriva, necesariamente, que la llamada "Dirección de Obra por administración" involucra, en realidad, la adición al rol de Director de Obra de las funciones que normalmente hubiesen estado a cargo de un Representante Técnico (en el caso, del comitente-empresario) y esa es la razón del suplemento de honorarios que corresponde percibir al profesional a cargo. Lo cual se admite en este único supuesto ya que, por no ser dueño y empresario constructor dos sujetos de derecho distintos, sino encontrarse reunidos tales status en una misma persona, un único profesional puede asumir los dos roles antes nombrados sin incurrir en un accionar éticamente reprochable, toda vez que, al hacerlo, no estará defendiendo intereses jurídicos contrapuestos;

Que, por lo expuesto hasta aquí, cabe enfatizar que en ningún caso el desempeño de los roles de Director de Obras (ni aún en sus modalidades "por contratos separados" o "por administración") importa asumir las responsabilidades empresarias del constructor: esta recae en cualquier caso en el comitente empresario, o en los terceros Constructores totales o parciales –según sea el sistema de ejecución adoptado-, pero nunca en aquellos;

Que el desempeño de la Representación Técnica conlleva como misión esencial la defensa de los intereses (los estrictamente arquitectónicos) del empresario constructor que lo contrata, frente a los del dueño de la obra, que el director de obras representa por oposición a los de aquel. Es decir, que cuanto menos dos (2) profesionales distintos han de asumir en cada obra los roles de Director de Obra y Representante Técnico (salvo en las obras ejecutadas por administración, como se ha expuesto). Lo cual no importa la transferencia a ninguno de esos profesionales de las responsabilidades que la legislación civil pone en cabeza del dueño y del guardián, ya que el riesgo y la garantía son nociones ajenas al ejercicio profesional e inherentes a la empresa, y los profesionales liberales perciben honorarios de naturaleza alimentaria y jamás precio, estando excluidos de las actividades riesgosas (art. 1768 del C.C. y Com.). Pudiendo agregarse que el núcleo de la actividad de un Representante Técnico es la conducción de los trabajos ejecutados por su contratante para que estos se adecuen al proyecto, mientras que la de un Director de Obra es la inspección de esos trabajos durante su ejecución o con posterioridad a ello, para verificar esa adecuación;

Que el suplemento de honorarios que corresponde percibir al Director de Obra en un proceso constructivo ejecutado por múltiples contratistas (conocido como "Dirección de Obra por contratos separados") se funda en la mayor complejidad que importa para el profesional de actuación en ese sistema adoptado por el comitente para la ejecución de la obra, causada por la intervención de varios sujetos empresarios que han de coordinar su accionar, en lugar de un único contratista), sin injerencia alguna en la administración de la obra. Pero no apareja para el profesional, en ningún caso la asunción de responsabilidad alguna propia de quienes celebraran los distintos contratos bilaterales con el dueño de la obra, en tanto estos (por definición empresarios

constructores de rubros parciales) son quienes asumen las mismas. Debiéndose destacar que la ley los obliga también a ellos a contar con la debida Representación Técnica, ya que esta no distingue entre contratista total o parcial. Tales son los casos de los contratistas encargados de las instalaciones de todo tipo, de la albañilería, de la estructura independiente de hormigón armado, de la fabricación y montaje de estructuras metálicas realizadas en fábrica, entre otros (conf. Bertone, Sergio, *"El mito del director de obras omnipresente, el olvidado representante técnico, y el reino de los prejuicios",* La Ley (Buenos Aires), año 17, n° 11, dic. 2010 pags. 1187 a 1200);

Que existen normas a las que cabe acudir por el principio de no contradicción del orden jurídico (art. 2, C.C. y Com.) que claramente excluyen de las obligaciones de garantía que ellas mismas estatuyen a los profesionales liberales, no obstante versar esas normas expresamente sobre objetos edilicios (cfme. arts. 2, 5 y 40 de la ley 24.240 y art. 1 de su D.R. 1798/94, ratificadas por los artículos 2 y 5 de la Ley 26.994);

Que lo propio ocurre en materia laboral, pudiendo destacarse la exclusión dispuesta por la ley que rige la materia para los Proyectistas, Directores de Obra (de cualquier modalidad que esta fuere) y Representantes Técnicos, respecto de las obligaciones de garantía establecidas por la legislación laboral para los empresarios constructores (cfme. arts. 2 inc. a) y 35 de la ley 22.250; art. 75 de la ley 20.744, y arts. 4 a 6 y 16 –párrafo final- del título I del Decreto P.E.N. 911/96 regl. de la Ley 19.587 y ; Resolución S.R.T. 1830/05 -5to y 6to considerandos especialmente-. Cfme, también, C.N.A.T. Sala I Expte n° 18583/00 sent. 81653 30/4/04 "González, Héctor c/ Cemkal soc. de hecho y otro s/ ley 22.250" (Pirr.- V.-). En igual sentido, C.N.A.T. Sala VIII Expte n° 33.621/96 sent. 26978 19/10/98 "Figueredo, Andrés y otros c/ Novaro, Carlos y otros s/ ley 22.250" (M.- B.-);

Que, concordantemente, es opinión de este CACH que la locución *"…la dirección y el control de la cosa…"* contenida en el artículo 1758 del C.C. y Com. no alude a la Dirección de Obra, sino al poder de dirección del empleador -es decir, del Constructor- cuyas órdenes, sabido es, sus dependientes ejecutan con cosas (artículos 4 a 6, 65 a 67, 86 y cddtes. de la Ley 20.744, artículo 1768 –párrafo final- del C.C. y Com., y artículo 2 in fine de la Ley 24.240) (conf. Bertone, Sergio, *"El nuevo Código, los procesos constructivos, y la responsabilidad civil de empresarios, comitentes y profesionales liberales: un modelo para armar, y para desarmar"*, ed. La Ley, Doctrina Judicial, año XXXI, Nº 03, 21/1/15, pags. 1 a 20);

Que, concordantemente, existe incompatibilidad absoluta para que un Proyectista, Director de Obra, o Representante Técnico, planifiquen y controlen en el sitio de obra los aspectos de salud y seguridad en el procesos constructivos donde desempeñan tales roles, ni aún cuando tuvieran las incumbencias necesarias (art. 16 –inciso c) y párrafo final- del Decreto PEN 911/96, regl. de la Ley 19.587, y considerandos 5to y 6to de la Res. SRT 1830/05);

Que el supuesto del art. 32 de la ley 22.250, en tanto alude a los profesionales cuando "actuaren como constructores", refiere a aquellos casos en que se asumen dos roles de obra simultáneamente: la hipótesis es la de un empresario constructor que, por poseer el título y la matrícula pertinentes, además representa técnicamente su propia actividad comercial. Es decir, se trata de un doble status jurídico: por un lado se es empresario, y, por otro, se ejerce profesionalmente la Arquitectura en forma liberal. Generándose una situación similar a la del abogado que litiga en causa propia;

Que, concordantemente, corresponde enfatizar (en concordancia con lo dispuesto por el Decreto P.E.N. 1099/84; el Decreto de Río Negro 267/00; el Código de Ética del Colegio de Arquitectos de Salta; el Código de Ética del Colegio Público de Arquitectos de Formosa; la Ley 1.737 de Santa Cruz; la Res. 17/54/86-A del Colegio de Arquitectos de Córdoba, la Res. S/N del Consejo Profesional de la Ingeniería de la provincia de Bs. As. del 28/X/60 rat. por Res. CAPBA 67/10 y el Decreto nº 39881 del 24 de septiembre de 1947 allí citado) que se consideran incompatibles: a) la actuación simultánea

como Director de Obra y Constructor total o parcial; b) la de Director de Obra y Representante Técnico de un Constructor total o parcial (en este último supuesto, con la única excepción de las obras ejecutadas por administración del comitente-empresario); y, finalmente, c) el ejercicio simultáneo de cualquier rol de obra que importe ejercicio profesional, y de las actividades de planificación y control de la implementación de las medidas de salud y seguridad en obra (art. 16 –párrafo final- del Decreto PEN 911/96, y considerandos 5to y 6to de la Res. SRT 1830/05). Razón por la cual este Consejo Superior considera a todo ello éticamente reprochable, y violatorio de la Ley X n° 53;

Que los arts. 1, 23, 25 -incisos j), ll) y s)-, 38 -incisos a), b), ll) y n)-, y cddtes. de la Ley X n° 53, facultan para la sanción de la presente.

Por ello, el CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE CHUBUT, en sesión del día de la fecha

RESUELVE

Art. 1) Toda obra ejecutada por un empresario constructor único y distinto del dueño de ella, debe necesariamente contar con un Director de Obra que la inspeccione para verificar la adecuación de los trabajos al proyecto mediante el cual se obtuvo el permiso de construcción, así como con un Representante Técnico que conduzca los trabajos ejecutados por los obreros dependientes del empresario. El Director de Obra de actuación en tal supuesto percibirá, como mínimo, el 40% del 100% de la sumatoria de los honorarios que correspondan al Proyectista y Director.
La única excepción a la obligatoriedad de designar Representantes Técnicos distintos del Director de Obra tendrá lugar en aquellos supuestos en que los documentos estén suscriptos en carácter de “Director de Obra por administración” conforme al artículo 3 de la presente.

Art. 2) El director de toda obra que se ejecute mediante el concurso de terceros contratistas múltiples (sistema de “dirección por contratos separados”) percibirá un suplemento de honorarios igual al 100% de los que correspondan al “Director de Obra” cuya actuación se prescribe en el contexto del artículo 1 de la presente, que resultará así duplicado en su cantidad. La designación de un “Director de Obras por contratos separados” no importa relevar a los distintos contratistas de contar con la debida representación técnica

Art. 3) Toda obra ejecutada por administración debe contar con un “Director de Obra por administración”. En tales supuestos, la Representación Técnica del dueño / empresario constructor se entiende incluida en las prestaciones a cargo del “Director de Obra por Administración”, que percibirá un suplemento igual al 200% de los honorarios que corresponden al “Director de Obras” cuya actuación se prescribe en el contexto del artículo 1 de la presente, que resultará así triplicado en su cantidad (interpretación del CACH sobre la disposición contenida en el art. 72 del D.L. de Neuquén 1004/77).
Si el profesional, además, administra la obra, realizando actos tales como aprovisionarla adquiriendo materiales, contratar obreros y subcontratistas, pagar, etc. (todo ello en nombre y representación del dueño) el suplemento será del 350% (interpretación del CACH sobre la disposición contenida en el art. 82 inciso d) del D.L. de Neuquén 1004/77).

Art. 4) Los honorarios dispuestos para retribuir a la Dirección de Obra conforme al artículo 1 de la presente deberán ser incrementados con el suplemento por interpretación de proyecto de ajena autoría, cuando el Director de Obra no sea el autor del Proyecto. El suplemento prescripto en tales casos no excluye –y se adicionará a los mismos- a los dispuestos por los arts. 2 y 3 de la presente, según correspondiere. Pero no será considerado en la base de cálculo para la duplicación o triplicación en ellos previstas.

Art. 5) En ningún supuesto, y sin importar qué dispongan los reglamentos municipales al respecto,

se entenderá que los profesionales a cargo de la Dirección de Obra (desempeña en la modalidad que fuere, conforme a los arts. 1 a 3 de la presente), así como tampoco los Representantes Técnicos, asumen el rol de empresarios constructores ni la responsabilidad inherente a estos, ni, consecuentemente, la calidad de empleadores de la industria de la construcción. Asimismo, la planificación y control de los aspectos de salud y seguridad regulados por el Decreto P.E.N. 911/96 reglamentario de la Ley 19.587 resulta incompatible con cualquier otro rol profesional –como allí mismo lo dispone, y como surge de los considerandos de la Res. SRT 1830/05). Y, por ende, su desempeño conjunto se entiende éticamente reprochable, tratándose de un sistema normativo de orden público.

Art. 6) El CACH no visará contratos de obra material (construcción) ni exigirá la determinación del o los empresarios constructores al momento del visado. Tales actividades no se reputan ejercicio profesional de la Arquitectura sujeto al régimen de la Ley X n° 53, aunque si la Representación Técnica de esa actividad

Art. 7) Si el empresario constructor fuese un arquitecto, y así lo determinase en un documento presentado a visado colegial, se entenderá, salvo que él mismo opte por designar a otro profesional o técnico para encargarse de la función, que el profesional asume la Representación Técnica de su propia actividad comercial.

Art. 8) El CACH no otorgará ningún certificado que acredite que determinada persona se desempeñará como constructor en determinada obra.
Art. 9) Apruébase el conjunto de normas deontológicas para el ejercicio de los roles de Proyectista arquitectónico, Director de Obra en sus diferentes modalidades, y Representante Técnico, que como ANEXOS I y II integran la presente, formando con ella un todo inescindible. El conjunto así determinado se entiende como suficiente información al Comitente, en los términos del art. 1256 inciso b) del C.C. y Com., y, correlativamente, enuncia también los deberes mínimos de colaboración que, en opinión del CACH, los comitentes deben prestar para que los profesionales puedan desarrollar su cometido, en los términos del art. 1257 inciso b) del mismo cuerpo legal.

Art. 10) La presente constituye la doctrina oficial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Chubut, poseyendo idéntico valor en sus considerandos, en su Anexo Único, y en su parte resolutiva. Cualquier órgano colegial que deba expedirse por orden judicial o administrativa sobre la materia aquí abordada se ceñirá a la misma y, en caso de tratarse de requerimientos escritos, acompañará copia de la presente resolución a todo pedido de informe que requiera opinión sobre cualquier aspecto inherente al Proyecto Arquitectónico, la Dirección de Obra en sus distintas modalidades, a la Representación técnica, u otras tareas profesionales.

A**rt. 11)** El CACH estima que, hasta tanto se cuente con una escala arancelaria para retribuir el ejercicio de la Arquitectura en la Provincia de Chubut, corresponde aplicar analógicamente el Decreto Ley 1004/77 de la provincia de Neuquén, tomando sus valores como si estuviesen expresados en pesos de la actual moneda. Resultando inaplicable tanto lo dispuesto en sus artículos 5, 7, 8, 10 y 57, como los coeficientes “K” a los cuales aquel alude. Finalmente, aclárase que la aplicabilidad de dicha escala queda circunscripta en tanto arancel, excluyendo las definiciones de naturaleza deontológica y/o del contenido de cada rol o prestación que este posee, las que no pueden ser opuestas a las que surgen de la presente.

Art. 12) Comuníquese, publíquese y ARCHIVESE.

Arq. Marcelo Ferretti
Secretario

Arq. Fernando Carmona Vivona
Presidente

ANEXO I - RESOLUCION Nº 030/15

LEY X Nº 53

COLEGIO PROFESIONAL DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DEL CHUBUT

Artículo A)
A los efectos de la deontología de la profesión de arquitecto regulada por la Ley X n° 53 y los reglamentos colegiales sancionados en su consecuencia, y su consecuente contralor en el contexto del marco ético que ha de guardarse en su ejercicio, se definen las siguientes funciones y roles, cuya característica esencial es su ajenidad al rol de empresario constructor:
1) Se entiende por Dirección de Obra a la función, obligatoria en toda obra de Arquitectura ejecutada por un contratista independiente único y distinto del dueño de ella, que desempeña un profesional en representación (en una suerte de "patrocinio técnico", el vocablo no debe ser entendido como sinónimo de mandato, si bien este contrato puede llegar a celebrarse simultáneamente) de los intereses del dueño conforme al artículo 1269 del Código Civil y Comercial, por oposición a los del contratista, que quedan a cargo de su Representante Técnico. La Dirección de Obra constituye un servicio intelectual que se presta inspeccionando en el sitio de obra los trabajos una vez realizados por ese contratista bajo la conducción de su Representante Técnico, con el objeto esencial de verificar, empleando para ello la diligencia y prudencia propias de un profesional de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 774 inciso a) del citado cuerpo legal, su adecuación al proyecto aprobado por autoridad competente.
El gráfico contenido en el Anexo II representa el esquema organizativo funcional básico de una obra ejecutada con esta modalidad organizacional.
2) Cuando el rol de Director de Obra a que se alude en el apartado 1) de este artículo es desempeñado en un proceso constructivo ejecutado por múltiples contratistas independientes entre sí y distintos del dueño, se lo denomina "Dirección de Obras por Contratos Separados", y posee igual naturaleza que el rol allí descripto, sin perjuicio de la mayor complejidad del proceso constructivo así organizado, que es la razón fundante de la duplicación de honorarios que corresponde al profesional que asume la función, respecto del que actúa en el sistema descripto en el apartado 1). La designación de un "Director de Obras por Contratos Separados" no importa la asunción por el profesional a cargo de él del rol de empresario constructor total o parcial, ni tampoco relevar a los distintos contratistas de contar con la debida Representación Técnica.
3) Cuando el rol de Director de Obra al que se alude en el apartado 1) de este artículo es desempeñado en una obra ejecutada por el sistema de administración, en donde el dueño de ella asume él mismo el carácter de empresario constructor de su propia obra, se lo denomina "Dirección de Obras por Administración", y posee igual naturaleza que el rol allí descripto, con la diferencia ínsita de que en él se encuentra comprendida también la Representación Técnica, constituyendo ello la razón fundante para la triplicación de los honorarios que corresponde al profesional que asume la función, respecto del que actúa en el sistema descripto en el apartado 1). Es decir, un mismo profesional asume simultáneamente ambos roles, lo cual es posible en este único encuadre fáctico, ya que las calidades de dueño de la obra y empresario constructor se reúnen en la misma persona, y, así, no existe representación de dos intereses contrapuestos.
Que el sistema de ejecución elegido por el Comitente sea el de administración a que alude este apartado, no importa necesariamente que el Director de Obra a cargo del rol realice la administración directa, la que en principio se entiende reservada por el Comitente (arts. 259, 727, 1319 a 1321 del C.C. y Com.). En caso de tener lugar tal acto de apoderamiento (para el cual el CACH entiende que resulta indispensable, si bien no por razones jurídicas, para que el profesional pueda cumplir con su función, la forma de la escritura pública, y el adelanto de los fondos que demanden los actos necesarios (conf. arts. 373 inciso a) y 374 del mismo cuerpo legal).
En cualquier supuesto, corresponde un honorario adicional.

4) Se entiende por Representación Técnica a la función, obligatoria en toda obra de Arquitectura, que consiste en representar los intereses del contratista por oposición a los del dueño de la obra, supliendo la carencia de conocimientos científicos del contratista y conduciendo la ejecución de los trabajos a cargo de éste durante el proceso constructivo, conforme a las precisiones que emanan del proyecto aprobado y las eventuales aclaraciones requeridas al Proyectista y/o al Director de Obra, e instruyendo para su realización en el sitio de obra al personal de la empresa.
5) Constituyendo el desempeño de las funciones de Director de Obra y Representante Técnico roles cuya característica esencial finca en la representación (por los profesionales a cargo de cada una de ellas) de los intereses estrictamente arquitectónicos de solamente una de las partes de la relación jurídica sustancial del proceso constructivo (celebrada entre el dueño y el constructor), existe incompatibilidad absoluta para el ejercicio de ambos roles en la misma obra, con la única excepción de las obras ejecutadas por el sistema de administración conforme al inciso 3) precedente.
6) Por análogos motivos a los expuestos en el inciso anterior, existe incompatibilidad absoluta para que un arquitecto desempeñe en un proceso constructivo el rol de Director de Obra y asuma en él el rol de Constructor total o parcial.
7) En el desempeño de cualquiera de las modalidades del rol de Director de Obra a los que alude este artículo, se entiende que el arquitecto cumple con su función dando noticia oportuna al dueño acerca de la inobservancia por el Constructor de las especificaciones del proyecto arquitectónico aprobado por autoridad competente. En ningún caso se tendrá al profesional como mandatario del dueño de la obra a los efectos de adquirir materiales, fiscalizar su calidad ordenando estudios y ensayos sobre los mismos, contratar obreros, contratistas ni subcontratistas, obligar a éstos a cumplir las órdenes del dueño de la obra ni las instrucciones del Director de Obra, pagar, fiscalizar su adecuación a los regímenes laborales, impositivos o previsionales, penalizar a agentes del proceso constructivo, adquirir materiales, tramitar aprobaciones de permisos y créditos ante entes oficiales o privados, contratar especialistas, ni, en general, realizar ningún acto que normalmente corresponda al dueño en su carácter de parte de un contrato bilateral con el Constructor y de peticionario del permiso de construcción ante la administración. Interpretándose, como regla, que éste se los ha reservado.
8) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado precedente, de tener lugar un acto de apoderamiento con uno o varios de los objetos antes citados enunciativamente, se requerirá, con miras a posibilitar el correcto ejercicio profesional, que el mismo conste por escrito, para que el Arquitecto pueda desempeñar correctamente el mandato, que nunca se presume gratuito.
9) Se entiende por croquis preliminares a la fase embrionaria del proyecto arquitectónico plasmada en los esquemas, diagramas, plantas, elevaciones o de volúmenes, o cualquier otro elemento gráfico que el profesional confecciona como preliminar interpretación del programa convenido con el comitente.
Se entiende por anteproyecto a la etapa del Proyecto Arquitectónico plasmada en el conjunto de plantas, cortes, elevaciones y/u otros elementos volumétricos bi o tridimensionales. En todos los supuestos, con el grado de definición necesaria para dar una idea general de la obra en estudio.
Se entiende por Proyecto Arquitectónico al conjunto de elementos gráficos y/o escritos que, en cantidad y definición adecuados a la naturaleza, envergadura y demás circunstancias de cada obra en particular, a criterio del proyectista y del municipio u otros entes u órganos competentes si su contenido estuviese reglado y requiriese aprobación, y sin perjuicio de los proyectos a cargo de profesionales de otras especialidades, resulte suficiente para que el dueño de la obra tramite él mismo ante las autoridades competentes los permisos necesarios, gestione créditos hipotecarios, haga cotizar la obra, y pueda erigirla bajo la inspección a cargo de un Director de Obra, la conducción a cargo de uno o varios Representantes Técnicos, y la ejecución a cargo de uno o varios empresarios constructores, distintos o no del dueño.
El proyecto arquitectónico puede estar referido a una obra de arquitectura completa, o a cualquiera de sus partes constitutivas individualmente consideradas, en cuanto sean de incumbencia del título de Arquitecto. El Proyecto Arquitectónico no deja de ser tal cuando se refiera a obras muebles u otros objetos singulares que no requieran de la aprobación de autoridad alguna.
10) Todas las modalidades de ejercicio de la Dirección de Obra que el presente artículo describe,

así como la Representación Técnica, se entienden incluidas en las disposiciones contenidas en el artículo 2 inciso a) de la ley 22.250, el artículo 2-segundo párrafo- de la ley 24.240, y los artículos 774 inciso a) y 1768 del Código Civil y Comercial.
11) Se reputa éticamente inadmisible, por tratarse de un imposible fáctico, prometer la obtención de resultados concretos en el ejercicio profesional, o garantizar de cualquier modo al comitente y a terceros el éxito de su labor o la de terceros.
12) La actividad de un Arquitecto dedicado a la construcción de edificios, encuadrada en el artículo 32 de la ley 22.250 y considerado proveedor por los artículos 2-primer párrafo-, 3, 5, y 40 de la ley 24.240, y obligado por el resultado conforme a lo dispuesto por esa ley y por los artículos 774 inciso c) y 1758 del Código Civil y Comercial, se encuentra excluida de la regulación del ejercicio profesional de la Arquitectura abordado por la presente ley.
13) Siempre que en este Anexo I se aluda al vocablo "representación" no debe interpretarse "mandato con representación", sino que se pretende indicar qué intereses custodia el profesional de que se trate.

Artículo B)
Se entiende que el comitente, conforme lo dispone el artículo 1257 inciso b), del C.C. y Com., debe prestar, como mínimo, las siguientes obligaciones de colaboración, si pretende que los profesionales de la Arquitectura puedan realizar sus tareas sin obstáculos que, finalmente, obsten a su cometido y retroviertan en perjuicio de aquel, a saber:
1) No contratar a Constructores o Subcontratistas, según sea el sistema de ejecución de obra adoptado, que no cumplan con los siguientes requisitos: respaldo patrimonial o avales suficientes, adecuados para la envergadura de la obra a realizar, obreros inscriptos en el Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (Ley 22.250) y en una ART (Ley 24.557); plan de salud y seguridad –y supervisión de su implementación en obra- confeccionado y controlado por profesional especializado y distinto del Director de Obra (Ley 19.587, Decreto 911/96 y Resoluciones SRT 51/97, 35/98, 319/99 y 550/11); Representación Técnica, y seguro contra daños a linderos y terceros en general.
2) Impedir, utilizando las facultades que le otorgan la ley y los contratos celebrados, que el proceso constructivo se inicie, o avance, habiendo detectado el incumplimiento. Intimando a su cumplimiento, rescindiendo en su caso, y denunciando los mismos ante la administración activa.
3) No utilizar productos manufacturados sin garantía escrita de su fabricante, notoria trayectoria en el mercado ("primeras marcas"), y manual de instrucciones para su uso.
4) No comenzar la ejecución de la obra, reiniciar el proceso constructivo en supuestos de paralización o similares, ni proceder a recibir la obra, sin notificar fehacientemente y con suficiente antelación al Director de Obra.
5) No autorizar a sus contratistas de obra material el inicio del proceso constructivo sin contar con los permisos de construcción municipales, de demolición en su caso, y/o cualquier otro que se encuentre a cargo del Comitente tramitar y obtener.
6) Encomendar los estudios e instalaciones para los que se requiera matriculación a especialistas debidamente capacitados (estudios de suelos, cálculos estructurales complejos, acondicionamiento térmico e higrotérmico pasivo, instalaciones termomecánicas, eléctricas, contra incendio, de agua y de gas, amojonamiento del lote por agrimensor, entre otros).
7) Tramitar el certificado final de obra, presentándose a tal efecto en sede municipal no más allá de los diez (10) días de haber recibido la obra.
8) No hacer toma de posesión de la obra finalizada, y habitarla, sin contar con certificado final de obra o cualquier otro acto administrativo municipal aprobatorio.
9) Se entiende por empresario Constructor total o parcial a cualquier persona física o jurídica que se obligue a ejecutar obra por un precio. Resultando absolutamente irrelevante, para revestir tal carácter, que posea título, inscripción en registro alguno, o su observancia de la legislación fiscal, entre otras.
10) No modificar el proyecto desnaturalizándolo (arts. 1970 y 1204, C.C. y Com.)

ANEXO II – RESOLUCION CACH n° 030/ 15

ESQUEMA ORGANIZATIVO FUNCIONAL BÁSICO DEL PROCESO CONSTRUCTIVO DE UNA OBRA PRIVADA

Según: **1)** El Código Civil y Comercial
2) La ley provincial X n° 53 (reglamentaria de la Arquitectura) y sus similares para la Ingeniería y las Tecnicaturas

Código Civil de Vélez, art. 910: "Nadie puede obligar a otro a hacer alguna cosa, o restringir su libertad, sin haberse constituido un derecho especial al efecto"

Código Civil y Com., art. 1264: "El comitente puede introducir variantes al proyecto siempre que no impliquen cambiar sustancialmente la naturaleza de la obra"

Código Civil y Com., art. 1269: "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."

RESOLUCION DSP. CAPSF Nº585 /19 del 29/11/19

REDEFINICIÓN DE ROLES PROFESIONALES y MODIFICACIÓN DEL LISTADO DE TAREAS CONVENIDAS

VISTO:
La necesidad de abordar el análisis, debate y, eventualmente, la revisión de las definiciones sobre Roles Profesionales, mencionadas en las Res. DSP No. 466/11, 167/00 y 168/00;

CONSIDERANDO:
Que este Directorio Superior Provincial ha encomendado el trabajo a una Comisión Especial, integrada por representantes de los 6 (seis) Distritos que conforman en CAPSF, coordinada por el equipo de trabajo de D1, comenzado su trabajo a principios del presente año.
Que en su informe, dicha Comisión sostiene que los *"Roles Profesionales constituyen la esencia de nuestro desempeño laboral, de ahí la importancia de su clara definición, para poder así delimitar con claridad obligaciones y responsabilidades.*
Su correcta definición, es el punto de partida, para proyectar los "trayectos" laborales y también

establecer justas y precisas retribuciones a nuestras tareas.
La percepción generalizada sobre este tema, -tanto desde la sociedad en general, como desde el interior de nuestra institución- tiende a coincidir con que las mismas poseen un considerable grado de imprecisión y versionados sobre el alcance de sus tareas, responsabilidades, aranceles, encuadres legales, y muchas veces desfasaje entre el sujeto que realiza una tarea y el que asume la responsabilidad. Su revisión esporádica genera profundos desajustes temporales que luego obligan a arduos trabajos para su puesta a punto. Un tratamiento continuo facilitaría el mantenimiento del sistema y evitaría profundos e injustos desfasajes".

Que este Directorio comparte criterios enunciados en el trabajo respecto a las *"definiciones genéricas sobre Roles Profesionales básicos a desempeñarse en un proceso constructivo: Proyectista (parte inmaterial – intelectual), Dirección de Obra y Representación Técnica (parte material – tareas relacionadas con la ejecución)". Como así también utilizar la denominación de "Representación Técnica para la tarea que denominábamos Conducción Técnica durante la ejecución de la obra, tanto en el ámbito público como privado. Esto evitará confusiones y unificará conceptos entre Colegios afines, Municipios y Comunas de toda la Provincia".*

Que el presente tema fue tratado, debatido y aprobado en la reunión Nº 260/19 del Directorio Superior Provincial, de fecha 29/11/19.

Por todo ello,

EL DIRECTORIO PROVINCIAL DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

RESUELVE

Artículo 1º: Adoptar las siguientes definiciones genéricas sobre roles profesionales básicos a desempeñarse en un proceso constructivo: Proyectista - Calculista (parte inmaterial – intelectual), Dirección de Obra y Representación Técnica (parte material – tareas relacionadas con la ejecución):
PROYECTISTA: Es el profesional habilitado autor intelectual de la idea y/o planificación y de la documentación técnica constituida por los elementos gráficos y escritos que definen con precisión las características de la obra y que independientemente de su magnitud y complejidad, establecen los parámetros para su realización.
CALCULISTA: Es el profesional habilitado autor intelectual del proyecto estructural, cálculo para el dimensionamiento, y de la documentación técnica constituida por los elementos gráficos y escritos que definen con precisión la estabilidad y estructuras resistentes de una obra y que independientemente de su magnitud y complejidad, establecen los parámetros para su realización.
DIRECTOR DE OBRA: es el profesional habilitado que supervisa, inspecciona, los trabajos de la obra, durante y/o después de su ejecución, enfocándose más en la observación de las tareas en sus momentos determinantes y/o sus culminaciones que en la totalidad de los procesos, verificando la adecuación al proyecto, respetando su fidelidad y calidad, independientemente de la magnitud y complejidad de la obra. También certifica los avances de obra y asesora al representante técnico. Este rol es designado por el Comitente, para quien trabaja, a su cuenta y cargo.
REPRESENTANTE TECNICO: es el profesional habilitado correspondiente a la parte ejecutora, es designado por el Constructor, para quien trabaja a su cuenta y cargo. Su función esencial es realizar la conducción de las tareas de ejecución, que establece el proyecto, organizando los factores de producción para que se adecuen a los parámetros que este establece, independientemente de la magnitud y complejidad de la obra. Su función secundaria es patrocinar al Constructor con su incumbencia Profesional, de ahí su denominación.
Los roles de Director de obra y Representante técnico, no pueden ser asumidos por el mismo

profesional en la misma obra.

Artículo 2º: Disponer que podrán liquidarse aportes ante el CAPSF por las siguientes TAREAS CONVENIDAS, en concordancia con la redefinición de roles profesionales adoptada, autorizando su modificación en el Gesto (Gestión de Trámites Online), en instructivos y/o toda otra documentación normativa que obrare en el CAPSF.

- Administración c/Comitente
- Administración c/Profesional
- Anteproyecto
- Anteproyecto y Presupuesto Global
- Dirección de Obra
- Proyecto (Sin Anteproyecto y Presupuesto Global
- Proyecto (Sin Anteproyecto)
- Proyecto Completo
- Regularización Parcial
- Regularización Total
- Representante Técnico
- Trámites

Artículo 3º: Incorporar a la presente, como ANEXO I, el Informe "ROLES PROFESIONALES EN LA ACTIVIDAD INDEPENDIENTE PARA PROCESOS DE EDIFICACIÓN", realizado por la Comisión Especial, integrada por representantes de los 6 (seis) Distritos que conforman en CAPSF, como documento de consulta para los profesionales del CAPSF, como contribución al trabajo territorial con comunas y municipalidades de los Directorios del CAPSF, como sustento teórico de las gestiones que realiza el CAPSF ante organismos gubernamentales, y como aporte a la siempre necesaria revisión de la actividad profesional de la construcción.

Artículo 4º: Derógase expresamente la Res. DSP-CAPSF N°466/11 y toda otra disposición y/o resolución que se oponga a esta resolución.

Artículo 5º: Publíquese en la Página Web del CAPSF para su conocimiento y cumplida, archívese.

Arq. Nora J. BIANCH
Secretaria

Arq. Marta E. RUARTE
Presidente

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES