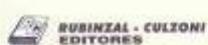


HOMERO RONDINA
GERARDO RONDINA

**DAÑOS
EN LA
CONSTRUCCIÓN**



Reflexiones y advertencias	9
Algunas cuestiones preliminares. Definiciones y conceptos. El desuso de la locación de obra	11
CAPÍTULO I	
PRINCIPIOS GENERALES SOBRE RESPONSABILIDAD Y CONSTRUCCIÓN	
1. Una misma actividad que adquiere nombres distintos	15
Por la presencia de trabajo humano de diferente naturaleza y condición	15
2. En el mundo de la responsabilidad: ni condena anticipada, ni indemnidad, ni impunidad	17
Solamente una responsabilidad racional y moderada proporcional a la intervención y a la actividad del constructor	17
3. En base a la figura piramidal	19
Cómo actúan los criterios de moderación de la responsabilidad de los constructores	19
4. Cuando la construcción es un espacio adecuado para reflexionar sobre la responsabilidad	20
5. La responsabilidad no es un castigo	23
Ante la lesión de la víctima, la utilizamos como remedio o terapia más que como necesidad o sanción	23
6. La responsabilidad del constructor como paradigma de la responsabilidad subjetiva	25
Fundada en razones éticas más que en imperativos legales	25
7. Las dudas que siempre nos produce el leer doctrinas, comentarios y fallos sobre la responsabilidad del constructor	26

CAPÍTULO II

EL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN Y SU PROPIA IDENTIDAD

8. El contrato de edificación y su definición legal: sistema del Código Civil	29
9. Formas de la locación: evolución en el tiempo	33
10. La locación de servicios como contrato de trabajo y sus implicancias sociales	37
11. La industria de la vivienda	41
12. Las contradicciones de esta industria	43
13. Implicancias sociopolíticas	44
14. El constructor como sujeto del contrato	46
15. La vieja polémica sobre el carácter comercial de la industria frente a la naturaleza civil del contrato de construcción	50
16. La tradición en doctrina y jurisprudencia	53
Que no supo encontrar los caminos de un contrato especial, diferente y autónomo	53
17. Los distintos roles profesionales y la misión de la empresa en la industria de la construcción	56
18. Necesidad de erigir una figura jurídica autónoma	58
19. De las aleas y las costumbres en nuestra industria	59
20. La locación como formato superado por el tiempo	62
21. Cuando se propone hablar solamente de contrato de obra y contrato de servicios	64
22. Homenaje al maestro	67

ÍNDICE SUMARIO

CAPÍTULO III UNA ACTIVIDAD MILENARIA

23. Algunos supuestos para tener en cuenta	69
Al hablar de la arquitectura constructora y de la industria de la edificación desde Roma a nuestros días	69
24. Desde los antecedentes de Roma al siglo XIX	71
25. La evolución doctrinal. Reformas de la ley 17.711	76
De cómo un gobierno de facto satisfizo algunas expectativas	76
26. La locación de obra y el reconocimiento de los mayores costos	86
27. Imprevisibilidad, fuerza mayor y el caso fortuito	89
Frente a los antiguos mecanismos de reconocer los mayores costos y las nuevas modalidades de la redeterminación de los precios	89
28. Las nuevas tendencias en estas problemáticas	93
De los hechos y actos ilícitos como generadores de obligaciones y responsabilidades	93
29. Las opiniones de los autores y las normativas sugeridas por los proyectos de reforma	95
30. Miradas y reflexiones sobre la intimidad de la tarea del arquitecto, profesional o contratista que materializa la obra	104
31. De las alternativas específicas del contrato de construcción	106
Del trabajo de los arquitectos o ingenieros, y de los empresarios y contratistas que requieren otras normas y otros criterios	106
32. Una cosa es el ideal de justicia; otra cosa es la equidad	110
Frente a ellas también están el bien común, la prudentia iuris, el sentido común y, finalmente, los jueces y tribunales	110
33. Variaciones de costos en obras de arquitectura	113
Mayores costos: algunas consideraciones Cursos de posgrado de actualización para profesionales de la construcción	113
34. Normas que intentan soluciones	113
35. Breve historia de la esquizofrenia económica y monetaria argentina	114
La cultura inflacionaria y los remedios que intentó el Derecho desde la antigüedad	114
36. Marco legal	115
Derecho Público y Derecho Privado. El contrato en sus dos manifestaciones: contrato en Derecho Privado: civil y comercial	115

CAPÍTULO IV LA OBRA PRIVADA Y LA OBRA PÚBLICA

37. El contrato de Derecho Público. Contrato administrativo	119
El Estado como sujeto del contrato: Estado comitente en la obra pública	119
38. Los trabajos extras o adicionales	119
Los cambios al proyecto original de la obra, la imprevisión y la imprevisibilidad	119
39. Mediación, conciliación y arbitraje en la construcción	124
40. Las normas sobre arbitraje judicial	130
En los códigos de procedimientos	130
41. Una derivación de la tutela que la antigua legislación ejerce a favor del comitente: la facultad de rescindir el contrato	133

CAPÍTULO V CUANDO APARECEN LAS FALLAS O DEFECTOS

42. La ruina y los vicios de la obra	139
43. Los errores del Código de Vélez	143
Que se repiten en la reforma de 1968 y se reiteran en el Proyecto de Código Civil de 1998	143
44. Lo bueno y lo malo del proyecto	147
Cuestión terminológica	154

45. De cómo diferenciamos ahora la antigua locación de servicios de los contratos y de las relaciones de trabajo	155
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

CAPÍTULO VI ARQUITECTURA. URBANISMO. CIUDAD

46. Derecho y ciudad. Economía y construcción	161
Política y desarrollo. Justicia y marginalidad	161
47. La construcción como factor del bien común	163
48. La industria de la construcción: la ciudad, la empresa y el bien común	167
49. La responsabilidad por daños que se hereda de la vieja locación de obras. Ante la genérica inimputabilidad de los trabajadores. Mediante la confrontación de ambos tipos de locaciones	170
50. Una discusión superada por el tiempo	171
51. Cuando el orden público se asoma al ámbito de la Arquitectura Legal	173
52. Otros factores: riesgo y tiempo	175
El contrato de construcción como vía superadora de antiguas semejanzas	175
53. Los sujetos dominantes y dominados	178
El tema de la autonomía y la subordinación de los prestadores de obras y servicios	178
54. La antigua jurisprudencia	179
55. El pago de los honorarios profesionales y el carácter oneroso, remuneratorio o lucrativo en el contrato de construcción	180
56. El contrato de trabajo y los distintos tipos de locación	182
El problema jurídico y su implicancia social y moral	182
57. La ley 17.258	185
Una extraña expresión del Derecho del Trabajo en el mundo de la construcción.	
Actualizaciones y reformas	185
58. La ley 22.250. Las reformas posteriores	188
El decreto reglamentario y las resoluciones concordantes	188
59. El sistema	189
Algunas consideraciones que parecen ayudar a entenderlo	189
60. La calificación del trabajo en la construcción como empleo temporario, eventual o jornalizado	192
61. Un contrato con garantía de resultado final sobre la base del resultado prometido en el proyecto	194

CAPÍTULO VII CUANDO A LA RESPONSABILIDAD LA RENOVAMOS DESDE LA CONSIDERACIÓN DE LAS VÍCTIMAS DE LOS DAÑOS

62. Desde la perspectiva de los tiempos	199
63. El Derecho de Daños	201
Las viejas teorías y los nuevos criterios: la responsabilidad por daño derivado de contrato	201
64. Otras corrientes que fueron novedosas	204
65. Realizar la obra es un acto negocial	206
Es lógico que se garanticen resultados. Un componente de valor agregado por parte del autor del proyecto y del ejecutor de obra. Interés y pretensión de ganancia o beneficio recíproco	206
66. Ahora rendimos homenaje a los precursores	208
Desde Roma a los autores italianos, franceses y españoles que tomaron estos criterios del Derecho Romano y los tradujeron a las formas que finalmente adoptaría Vélez Sársfield para nuestro Código Civil	208
67. Otros maestros que trataron el tema	211
68. La responsabilidad civil de los constructores: algunas consideraciones	214

CAPÍTULO VIII **CUANDO LAS OBLIGACIONES DEVIENEN EN RESPONSABILIDADES**

69. La obligación y sus fuentes	217
70. Derecho Laboral, Ley de Contrato de Trabajo y otras fuentes de obligaciones	219
71. El tema en nuestro Código Civil	225
Las ideas posteriores al Código del siglo XIX	225
72. Cómo fue la parcial actualización del viejo Código de Vélez	228
73. Distintos tipos de responsabilidad	234
La responsabilidad una y múltiple o distintos orígenes de la atribución de una misma carga jurídica: responder por los propios actos o por los actos que debemos asumir como propios	234
74. La responsabilidad contractual	239
75. Responsabilidad por la obra hecha.	240
Cuando la idea de las obligaciones como vínculos jurídicos complementa la garantía	240
76. La amplia responsabilidad del constructor	244
Una mirada a la forma en que se constituye	244
77. Reclamos por la responsabilidad de los constructores	245
De cómo se trasmitieron desde la antigüedad las formas de estos reclamos	245
78. Responsabilidad delictual y casi delictual	248
Daños por hechos ilícitos. Derecho de Daños. Indemnización, reparación o reposición de las cosas al estado en que debían estar	248
79. Otra mirada a nuestra Teoría Piramidal	254
Sobre las formas de crear un sistema racional de responsabilidad del constructor	254
80. Cuando la piramidalidad refiere a la categoría profesional y toma en cuenta también la solvencia económica e intelectual del constructor	256
81. Cuando la responsabilidad resulta ser extracontractual o aquiliana	260
82. Consideraciones finales	264
Cuando miramos desde el ojo mágico de Internet en esta era de la información y del conocimiento	264

CAPÍTULO IX **RESPONDEMOS POR OTROS, POR LAS COSAS, POR LAS CIRCUNSTANCIAS**

83. Daños causados por otros: por las cosas, con las cosas	267
Los grandes supuestos de la responsabilidad sin culpa: extensión de las garantías	267
84. Relación de dependencia jurídica, laboral o económica	273
Cuando se debe responder por los hechos y por los daños que provocan las personas subordinadas	273
85. Algunos hechos que de manera reciente o remota nos enfrentan a la cuestión	277
Cómo desde el siniestro, catástrofe o estrago de Cromagnon adoptamos otras miradas	277
86. La responsabilidad y la culpa	278
Alcances y limitaciones de conceptos con diferencias y similitudes	278
87. El ingrediente psicológico de la culpa y su influencia en la idea de la responsabilidad	280
88. La inejecución y la culpa	282
En la construcción la obra no terminada es obra que padece daños, vicios, fallas y defectos	282
89. ¿Culpa? ¿Responsabilidad? ¿O simple reparación?	285
Antípalo de la buena doctrina	285
90. Desde Roma a los autores modernos	291
Una mirada a los antecedentes doctrinarios	291
91. Otras ideas y aportes	294
92. Inejecución, culpa y daño	296
Si hay daño se debe responder siempre y según las circunstancias	296

93. Grados de la culpa en el contrato	297
Vuelven las ideas subjetivistas con un disfraz de ciencia aparente	297
94. Cuando el interés es la medida de la reparación	298
El ánimo de lucro es la medida de la responsabilidad: otras distinciones	298
95. La evolución lógica y natural del Derecho de Daños	299
Toda una interminable discusión que como tantas otras fue superada por los hechos: la clasificación anterior y su valor actual	299
96. Ante los hechos fortuitos o de fuerza mayor	299
Vemos conceptos y definiciones a través de los artículos 513 y 514 del Código Civil	299
97. Los imprevistos y los imprevisibles	300
La falta de cuidado y diligencia y la simple responsabilidad por el carácter autónomo y protagónico que asume el profesional y el empresario. Salvo que el dueño o comitente tenga injerencia en la obra. La previsibilidad y la culpa	300
98. Los casos de fuerza mayor y los casos fortuitos	301
Hablamos de contratos aleatorios por la gran cantidad de imponderables	301
99. La responsabilidad como sanción	304
A la víctima no debe importarle que se castigue al autor o responsable	304
100. Frente al deber de reparar los daños	304
Lo que significa sancionar frente a lo que se entiende por reparar: no es castigo, no es imputación ni se busca la imputabilidad	304
101. Casualidad y causalidad	305
Casi un juego de palabras: cambiar causa por casual o causal por causación	305
102. Las consecuencias del hecho	306
Hablamos con el Código de nexo adecuado de causalidad	306
103. La teoría tradicional	307
Cómo se superaron los viejos prejuicios que tomaban a la culpa como origen y justificación de la responsabilidad	307
104. Relación entre el acto y sus efectos	307
105. Nexo causal en el contrato de construcción	309
106. Clasificación de las consecuencias en inmediatas, mediadas y casuales	311
Cuando es preciso tomar en cuenta la complejidad de los procesos constructivos, de sus tecnologías y de la concatenación de factores	311
107. La condición sine qua non	311
Cuando las teorías pecan de irreales o ingenuas: crítica a las doctrinas tradicionales	311

CAPÍTULO X LESIÓN. DAÑO. ILCITUD

108. Cuando se tiene en cuenta el vicio de lesión	315
Expresión de un actuar con vicios de consentimiento o de impedimentos que anulan la autonomía de la voluntad	315
109. Las interesantes creaciones que hicieron los romanos hace dos mil años	318
Cuando atribuyeron responsabilidad por la elección equivocada de dependientes o por la falta de vigilancia del principal o patrón	318
110. Lo público y lo privado, lo civil y lo penal	320
La naturaleza mixta o ambigua de los estatutos del trabajo y los estatutos profesionales que reúnen las sanciones económicas con las sanciones como penalidades. La unidad del mundo jurídico. Reseña de normas concomitantes	320
111. Influencias del Derecho Penal en el orden civil	324
Cómo en la historia se separan y se juntan ambos derechos en claves de evolución	324
El Derecho del Trabajo y el riesgo	324
112. Las tendencias publicísticas en el Derecho Civil	328
De cómo se dan avances y retrocesos en la plublicización del Derecho Privado	328

113. Punibilidad y resarcimiento	329
<i>Punio punire</i> : de pungo o pegar, lastimar	329
<i>Punitio</i> : castigo	329
<i>Resano</i> : curar	329
<i>Resarcio</i> : recomponer reparar resarcir	329
114. Culpabilidad: un concepto inescindible en Derecho Penal	331
En el Derecho Privado se indemniza aunque se actúe sin culpa y sin voluntad de dañar	331
En el Derecho Penal se castiga incluso por hechos que no producen daños, como en la tentativa	331
115. La acción civil nacida de un hecho criminal	335
El reclamo civil que sigue a la condena penal	335
El reclamo que se puede dar aunque no haya condena penal	335
El castigo penal que se puede dar aunque no haya daño y por tanto no haya lugar al reclamo civil	335
116. Las figuras delictivas y las sanciones	339
La responsabilidad penal del profesional o constructor de las obras cuando dolosamente o culposamente genera daños o atenta contra el propietario y la seguridad común	339
117. La defraudación	343
En la construcción de la obra o en el suministro de los materiales	343
118. Otra figura penal que roza esta actividad	346
Desbaratamiento de los derechos acordados	346
119. El fideicomiso y algunas figuras penales en su mala praxis	349
Como figura del dominio en el Código Civil; como instrumento hereditario, y por la ley 24.441 como forma de generar recursos financieros	349
Volviendo al Código Penal	355
Los alcances de las normas citadas y el bien jurídico protegido	355
Penalidades	356
La multa	359
Inhabilitación	362
120. Importancia de la inhabilitación de los profesionales o empresarios constructores	365
Definición legal y doctrinal	365
121. Formas dolosas y culposas	367
Cuando la mala praxis tiene fundamentos éticos y psicológicos	367
122. La rehabilitación	368
Recuperando el ejercicio o uso de la matrícula	368
123. La condena condicional y la inhabilitación	368
Quebrantamiento de la condena. Cuando el inhabilitado quiebra la orden de no ejercer	370
124. Libertad condicional y otras sanciones en suspenso con fianza o garantías o bajo simple promesa o caución juratoria	372
125. La responsabilidad sin culpa	375
Cuando desplazamos los ejes de la cuestión desde la subjetividad del autor del hecho dañoso a la persona y a los bienes y derechos de las víctimas del daño: responsabilidad y personalización	375
126. La responsabilidad y la reparación en el tridimensionalismo	377
El Derecho de Daños es de proyección universal pero lo podemos referir o inferir desde una particular visión del mundo jurídico	377
127. La teoría trialista y la vigencia de la justicia	380
El imperativo de mejorar la distribución de las riquezas. Búsqueda de una mejor simetría y mayor equidad	380
128. Derecho y responsabilidad: una forma principal de los derechos humanos	383
Cuando la visión, la creación, la aplicación del Derecho está más allá de los jueces, de los tribunales y de las leyes: pretende conferir dignidad y calidad de vida a la gente	383

129. Derecho, ética y economía	384
Nuestra visión de las relaciones entre el Derecho, la responsabilidad, la justicia y la vida	384
130. El viejo sistema y las reformas propuestas	385
131. El artículo 1113 del Código Civil: columna vertebral del sistema	387
132. No hacer depender la indemnización de la amplitud de la culpabilidad	389
133. De los ideales a las realidades	391
De las aspiraciones a las patologías	391
134. Cambio y adaptación del Derecho	392

CAPÍTULO XI CUÁNDO SE COMIENZA A GENERAR LA IDEA DE LA RESPONSABILIDAD SIN CULPA Y DEL DERECHO DE DAÑOS

135. La creación de la doctrina de la responsabilidad material, indirecta, refleja u objetiva: los precursores	395
Cómo desde el otro costado de las locaciones: la de los servicios que devino en Derecho Laboral, surge esta concepción que hoy aplicamos en la vieja locación de obra	395
Redefinida ahora por la Arquitectura y la construcción	395
136. La responsabilidad sin acepción de culpa	397
Génesis y desarrollo doctrinal hasta obtener el reconocimiento en doctrina y en la ley	397
137. Una manera de analizar la incidencia del lícito o ilícito en la reparación del daño	401
El trialismo o tridimensionalismo jurídico	401
138. Año 1968: Nuestro Código Civil consagra la responsabilidad objetiva	403
Cómo asumimos un viejo tema con nuevas formulaciones: que es sustentado por los sucesivos proyectos de nuevo Código Civil y Comercial, hasta el proyecto de 1998. El encuentro de dos filosofías	403
139. El Derecho de Daños y de la reparación amplia de las víctimas	406
Una expresión de viejas teorías que pretenden detener los pocos avances logrados a partir de una responsabilidad asumida con limitaciones pero sin ambigüedades o inmunidades	406
140. La filosofía del Código Civil	409
Cuando vinculamos la seguridad jurídica, los derechos subjetivos y los intereses legítimos con los altos valores y propuestas de la ética, de la moral y de los intereses sociales	409
141. Del Derecho Civil hacia el Derecho Laboral	411
Una digresión para interpretar el feed back: la ida y vuelta entre ambos Derechos	411
142. La justicia, la equidad y el artículo 907 del Código Civil	412
De esa eterna lucha del Derecho para lograr una justicia social que no se consigue	412
143. Responsabilidad objetiva y riesgo profesional o riesgo creado	414
De qué manera la actividad de los constructores generadora de riesgos y responsable de altas tasas o índices de siniestralidad define una profesión de peligros ciertos e inminentes	414
Qué cualifica la actividad del constructor y la tan necesaria adecuación del Derecho	414
144. La necesidad de actualizar el Derecho	416
Frente al respeto de los antiguos principios y el justo valor de la tradición	416
145. Culpa, responsabilidad y riesgo creado	419
Una mirada a antecedentes menos remotos con autores que opinan a favor o en contra	419
El nuevo Derecho de Daños	419
146. El riesgo creado o riesgo de explotación y las fuentes de las obligaciones	422
Forma especial de hacer generando peligros	422

147. Daño o hecho lesivo que origina obligaciones	423
Y cómo de estas obligaciones se derivan responsabilidades	423
Cómo desde el contrato, como desde los hechos, se producen obligaciones y responsabilidades	423
El tema de las fuentes: las causas y las clases	423
148. Las fuentes de obligaciones y responsabilidades	426
Cuando se postergan creaciones jurídicas por simple ideología aunque las teorías tendrían que ser siempre bienvenidas	426
149. La actividad constructora y la inherencia de los riesgos	426
Los propios criterios que asumimos volviendo a mirar las creaciones del sistema laboral de higiene y seguridad	426
150. El Derecho de Daños con nuevo sistema y nuevos alcances	430
151. Delimitación del problema de las fuentes en la ley y en nuestra doctrina	437
Un modo interesante de tratar en forma coincidente y discrepante a las obligaciones con las responsabilidades	437
152. Las fuentes de obligaciones y el nuevo Derecho	439
A modo de otro aporte doctrinal. Recordamos a otro estimado autor	439
153. El Derecho Urbano y la actividad de la construcción	442
Algo que deseamos incorporar desde nuestra propia disciplina en sus claves o marcos jurídicos	442
154. Posturas que defienden ideologías insolidarias	446
155. Un aporte más desde la historia	448
En honor de la justicia humanista que se inspira en razones éticas. Mirando más a la solidaridad y a la equidad que a las elaboraciones puramente aritméticas o de la vieja lógica de los formalismos y las ecuaciones	448

CAPÍTULO XII

CUANDO LA RESPONSABILIDAD OBJETIVA SE ACEPTE MIRANDO LOS RIESGOS Y LOS DAÑOS MÁS QUE LA CULPABILIDAD

156. La responsabilidad objetiva en busca de la buena doctrina	451
Mucha responsabilidad pero no ilimitada	451
Responsabilidad atenuada, moderada, disminuida, regulada, racional, escalonada, gradual, decreciente	451
Lo que no quiere decir ni inmunidad ni mucho menos impunidad	451
157. Atribución de responsabilidad ante la culpa del dependiente	453
Desde la historia reciente: una sentencia que definió el caso del operario que está en ejercicio de la función o en ocasión de prestar servicios	453
158. Más allá de la relación material de causalidad	455
Cuando es necesario incorporar otros criterios: más allá de la existencia de culpa o dolo de los empleados o ayudantes	455
Reiteramos el principio: importa salvar a la víctima	455
159. Caso del ejercicio abusivo	456
De la función o cargo: en nuestro caso cuando los obreros o subordinados no hacen lo que tienen que hacer, lo hacen mal o hacen otra cosa	456
160. La modernidad que arriba tan asimétricamente	459
161. Trabajo no formal, no registrado	460
162. Cuando el obrero actúa en nombre y representación del constructor o profesional	461
163. La incorporación de la responsabilidad objetiva	463
164. Cuando los jueces estudian, se inspiran y trabajan	465
Crean interesantes interpretaciones que pueden anticiparse incluso a las normas formales o positivas	465
165. A la espera del nuevo Derecho de la era informática y del conocimiento	467
Para los que vivimos los cambios fascinantes y traumáticos de la aviación, de los satélites, del genoma humano, la genética y los viajes espaciales, de la informática, de Internet y los teléfonos celulares	467

166. Avances y retrocesos en la conquista de nuevas ideas hacia nuevas formas del Derecho	469
167. La buena corriente jurisprudencial	470
El daño. Aquí está la clave de la cuestión: ¿qué se entiende por daño?	470
168. Cuando la subjetividad domina el concepto de daño	474
169. Cuando se intenta definir al daño como lesión	477
La violación del derecho subjetivo como definitoria del daño	477
170. De cómo el daño deviene de hecho lícito o ilícito	479
Porque los daños son relaciones causales que se conectan con la materialidad de la vinculación entre fuente origen o generación y las consecuencias en la víctima: en sus personas o sus bienes: cuando la ilicitud es generadora del daño	479
171. Cuando hablamos de hechos ilícitos	480
Lo que debemos expresar y lo que se debe entender cuando pensamos en lo ilícito	480
172. El hecho originante de injuria	482
173. Acto ilícito y daño	483
El primer elemento en la percepción de la víctima o sujeto pasivo del daño o injuria	483
174. La justicia de la reparación	485
Si fuera posible hablar de la concreción objetiva y actual del valor o de la virtud justicia	485
175. Cuánto podría reflexionarse sobre lo lícito y lo ilícito, lo legal y lo ilegal, lo jurídico y antijurídico, lo justo y lo injusto, lo equitativo y lo inequitativo	487
176. El daño como concreción de acto ilícito perjudicial	487
177. Daño material y daño moral	489
178. Cuando el perjuicio no es visible, o no es mensurable, o no se puede contabilizar	491
179. Disentimos con nuestros maestros más apreciados	492

CAPÍTULO XIII CUANDO CONSAGRAMOS EL PROPIO NOMBRE Y LA PROPIA NATURALEZA: EL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

180. Nos disponemos a tratar nuestro propio espacio de trabajo	495
181. La prefiguración del objeto contractual	496
182. El diseño, la idea, el anteproyecto	498
183. Cuando se inicia el proceso contractual en lo precontractual	499
184. Contrato de construcción de obra: pública y privada	501
Entendiendo el contrato de obras de arquitectura como formato al servicio de la industria de la construcción o arquitectura e ingeniería constructora	501
185. Nuevas formas y contenidos en viejos esquemas	503
Volvemos a hablar de un viejo formato contractual que heredamos de Roma: las locaciones	503
186. El contrato de construcción con nombre propio y autonomía funcional y conceptual	506
187. Contrato autónomo que posee caracteres específicos y propios	507
De cómo se impone en el Derecho y en la cultura un contrato que constituye una palanca de la economía	507
188. El contrato de construcción y su relevancia económica y social	508
La especificidad derivada de sus sujetos, de sus objetos y de la propia legislación de orden público que lo acompaña	508
189. De los antecesores en materia de construcciones	510
Contratos de obras y contratos de servicios. Las antiguas locaciones de obras, cosas y servicios	510
190. Sujetos y objetos	512
La construcción como encuentro de industria, diseño y profesión	512
191. Roles profesionales: incumbencias, competencias	515
La construcción como ámbito de la Arquitectura e Ingeniería constructivas	515

192. La empresa constructora	519
Dentro del amplio concepto de empresa, las dedicadas a la construcción son organizaciones profesionales en donde el management reemplaza los equipamientos.	519
193. Las personas jurídicas	521
194. Las sociedades	522
Cuando las empresas constructoras utilizan formatos del Derecho Civil o Comercial	522
195. Fenómenos modernos en materia contractual	523
Cuando el Derecho se inspira en la historia pero atiende necesidades exigidas por la actualidad	523
196. La ley 24.441 sobre nuevas formas de financiamiento de la vivienda	525
La ley que creó la versión moderna del fideicomiso y el leasing como instrumento de las construcciones o emprendimientos inmobiliarios	525
El fideicomiso	526
El contrato de leasing que después adquiere autonomía	527
Las letras hipotecarias	528
Créditos hipotecarios para la vivienda	528
Régimen especial de ejecución de hipotecas	529
197. Los contratos preconstituidos	530
Contratos predeterminados que se han generalizado en las operaciones bancarias, inmobiliarias y de compraventa de bienes de gran valor	530
198. Contratos de adhesión	532
La otra forma de preconstituir declaraciones escritas del contrato que reemplaza el acuerdo y traiciona la autonomía de la voluntad	532
199. Las nuevas corrientes legislativas	534
Con especial mención del Proyecto de Código Civil de 1998	534
200. La publicización del contrato	537
Cuando las instancias públicas perforan los contratos privados y el ciudadano se identifica como vecino y consumidor	537
201. Corrientes privatistas y antiprivatistas	539
El Derecho que tiende a socializarse y se enfrenta a las pautas individualistas de la filosofía liberal o de mercado	539
202. El objeto del contrato de construcción	540
Cuando definimos el objeto del contrato calificado por el sujeto principal y la causa que inspira, mueve y justifica el acto jurídico	540
203. Los trabajos del constructor	542
Como ejecución de obligaciones	542
Que son haceres o quehaceres de carácter inmaterial y material, intelectual e industrial	542
204. Obligaciones de resultado	543
Deberes y compromisos calificantes de un actuar ordenado, predeterminado, organizado hacia el cumplimiento del fin prometido	543
205. Cuando la obra no resulta buena	545
El objeto ejecutado no coincide con lo contratado, y prometido y garantizado por el arquitecto constructor	545
206. Aparecen fallas, defectos o falta de conformidad	548
Los signos que nos enfrentan con esa palabra clave en el sistema de la responsabilidad del constructor: el tema de los vicios de la obra	548
207. Garantía de evicción	549
La intersección entre quien encomienda la obra y quien es titular o dueño o poseedor del inmueble que sirve de base a la construcción	549
208. Vicios de obra y vicios redhibitorios	550
Los vicios en las obras construidas mediante encomienda al profesional o constructor frente a los vicios redhibitorios en las cosas que compramos mediante contratos de compraventa	550

209. Referencias a otros contratos	553
El contrato de construcción pese a su individualidad y autonomía toma referencias y modos de crear vínculos y relaciones de otros contratos que lo inspiran y alimentan	553
210. Construcción y compraventa	554
211. El mandato: un contrato que perfora nuestro propio contrato de construcción	557
212. Las relaciones laborales y el contrato de trabajo en la construcción	558
213. Flexibilización laboral y desregulación	561
La construcción convoca a miles de obreros que no tienen una relación de trabajo ni definitiva ni permanente	561

CAPÍTULO XIV

TODAS LAS FORMAS POSIBLES EN LOS MODOS DE CONTRATACIÓN

214. Las variantes contractuales	565
Formas, modos y sistemas de contratación	565
215. Cuando el contrato se redacta o se firma sobre formularios oficiales o de librería	567
216. El contrato único	569
217. Contrato principal	570
218. Multiplicidad de contratos	571
219. Contratos generales	571
220. Contratos predeterminados	573
221. El tema del vicio de lesión o los posibles abusos contractuales en el Proyecto de 1998	574
222. Ejecución por empresa	576
El contrato de construcción que es bifásico, un tiempo para el proyecto y otro tiempo para materializarlo, tiene distintas opciones en esta etapa de la materialidad	576
223. Ejecución por administración	578
224. Administración por el comitente	580
225. Administración por el profesional	583
226. Efectos prácticos y jurídicos	584
227. Riesgos, ventajas, honorarios y ganancia	586
228. Responsabilidad del profesional administrador	588
229. Relaciones posesorias	590
230. Tenencia y cuasi posesión	591
231. El derecho de retención	593
232. Ajuste alzado	595
233. Sistemas tradicionales	596
234. Por administración o economía	598
Construcción de una obra sin contrato único y escrito	598
235. Desde la semántica a la praxis	599
La importancia de mencionar con términos correctos cada situación jurídica que planteamos en la obra. Teniendo que asumir situaciones distintas y sabiendo que a diferentes denominaciones le corresponden distintos roles y desempeños. Y en general, diferentes marcos y diferentes consecuencias jurídicas	599
236. Elogio de los jueces	603
237. Los vicios de la obra y los vicios redhibitorios	606
238. Pertinencia y pertenencia del Derecho de Daños	609
239. Criterios de moderación de la responsabilidad	612
240. Prescripción, caducidad o simples términos conclusivos	617
Un tema menor pero importante: cuando la ley habla de plazos y se entienden como efectos del tiempo para la subsistencia o conclusión de las acciones, defensas o excepciones	617
241. Los núcleos temáticos	619
242. De la Teoría Piramidal	623
243. Teoría Piramidal y su propuesta de lege ferenda	626

244. Conclusiones.	633
De las propuestas como proyectos de artículos y capítulos para el nuevo Código Civil y Comercial podemos extraer detalles de cómo se piensa y se puede actuar en nuestras materias	633

CAPÍTULO XV
LAS FORMAS DE CONTRATAR, LAS FORMAS DE EJECUTAR LAS OBRAS
Y LA VARIACIÓN DE PRECIOS

245. Las variantes según tipo de contratación	637
En el ajuste alzado por precio global	637
246. Costo global	639
247. Ajuste absoluto y relativo	641
248. Teoría de la imprevisión	642
249. La subcontratación	644
Las obras después del proyecto	646
250. Los mayores costos en la inflación y en la estabilidad	648
251. Sistema de coste y costas	650
252. Riesgos y aleas	651
253. Aplicación del método en la obra pública y en la obra privada	653
254. Precio unitario	655
255. Unidad de medida	656
256. Cómputos y presupuestos	657
257. Sistemas mixtos	659
Contratación por gremios	661
258. Otras modalidades	663
259. Variantes contractuales	665
260. Imprevisión	667
261. Imprevisibilidad	668
262. Caso fortuito	670
263. Convertibilidad y valor de la moneda	681
264. Los precios y la desvalorización monetaria	683
La redeterminación de precios	684

CAPÍTULO XVI
APROPIÁNDONOS DE LA INFLUENCIA DE LA
RESPONSABILIDAD CIVIL Y PROFESIONAL

265. Responsabilidad en el lenguaje vulgar y en el oficio del arquitecto	677
266. Conceptos de responsabilidad	678
267. Definiciones	680
268. Evolución de los criterios sobre la responsabilidad	682
269. Las obligaciones y la responsabilidad	685
270. La responsabilidad del constructor	687
Los territorios de la responsabilidad que, en la industria de la construcción, están representados por los sujetos, los que van desde los profesionales a los empresarios y contratistas. Y por los objetos que se acumulan en la obra que comprenden tanto el terreno como loscientos de materiales que utilizamos	687
271. Cuando las responsabilidades se diferencian y especifican	689
272. Cuando hablamos de la responsabilidad civil y de la responsabilidad profesional	691
273. Razones por las que hablamos de la responsabilidad contractual	694
274. La responsabilidad precontractual, extracontractual y poscontractual	697
La variable del tiempo aplicada a las obras: la temporalidad de la responsabilidad en sus etapas de ejecución del contrato, antes y después de concluido, y la otra vertiente que se aparta o se genera sin relación contractual	697
275. Cuando el Estado intenta controlar a través de la organización municipal	702
276. Los órganos institucionales como organismos reguladores o de control	704

277. Cómo y cuándo entra a jugar la justicia institucional	705
278. La mediación y el arbitraje	707
279. Hacia la solución amigable	708
280. Mecanismos de justicia alternativa	709
281. La vieja cuestión de los vicios de la obra	710
282. El tema de calidad	712
283. Protagonistas individuales y colectivos	713
284. Responsabilidad por dolo, inejecución y culpa	715
285. Cuando entendemos a la culpa como una cuestión superflua	717
286. Cuando podemos acusar a los malos	719
287. Cuando no hicimos lo suficiente	721
288. Cuando dejamos de cumplir lo prometido	724
289. Otra vez la recurrencia de obligaciones y responsabilidades	726
290. Previsión e imprevisibilidad. Previsibilidad y culpabilidad	727
291. Cuando buscamos atenuar responsabilidad	729
292. La culpabilidad como antecedente de la responsabilidad	732
293. La atribución o responsabilidad fundada en la punibilidad	733
294. Cuando hay que pagar para compensar	734
295. Cuando los hechos tienen ingredientes de ilícitos de orden público	736
296. Cuando se cometen delitos contra la seguridad común	738
297. El antes y el después de la tragedia de Cromagnon	740
298. La defraudación en la construcción	741
299. Defraudación con los materiales	743
300. Otros ilícitos penales	744
301. Conductas reprochables. Otras figuras penales	746
302. Penas y sanciones	748
303. La pena de inhabilitación	750
304. Matrícula o licencia: suspensión y privación	753
305. La prisión	755
306. La condena condicional cuando se presume propósito de enmienda	756
307. Quebrantamiento de la condena	757
308. Los colegios profesionales cuando controlan el cumplimiento de las penas	758
309. Cuando se reemplaza la pena por el trabajo social llamado probation	759

CAPÍTULO XVII LA OBRA DE ARQUITECTURA CONSTRUCTORA: UNA COMPLEJA ORGANIZACIÓN FUNDADA EN LAS RESPONSABILIDADES Y LAS GARANTÍAS DE LOS ACTOS

310. Responsabilidad sin culpa y otros términos o conceptos vinculados	761
311. Antecedentes y evolución de ideas y doctrinas	763
312. Responsabilidad indirecta y responsabilidad objetiva	766
313. Cuando respondemos por los hechos de terceros	767
314. Riesgo profesional y riesgos creados	772
315. Previsiones y prevenciones en materia de higiene y seguridad	774
316. El daño	779
Un tema muy significativo: desde lo que se debe entender por daño, hasta lo que representa su conocimiento, su reconocimiento y su terapia o procedimiento para eliminar el daño: hacer el <i>in-damnum</i> : la indemnización	779
317. Hechos ilícitos	782
318. Daño material e inmaterial; daño físico, corporal y daño moral	783
319. Reparación integral	785
320. Reposición de las cosas al estado anterior	788
321. Refacciones, reparaciones	790
322. Daños, vicios, problemas o defectos	790
323. La entrega y recepción de la obra	792

324. Períodos de prueba y garantía	794
325. Ruina y arruinamiento	797
326. Las ruinas parciales	798
327. Deterioros por uso y obsolescencia	800
328. Nuestra Teoría Piramidal de la Responsabilidad del Constructor	802
329. Modos y formas de la garantía decenal	804
330. Incolumidad de la obra y los deterioros por el paso del tiempo	805
331. Limitación de la responsabilidad del constructor	807
Casos especiales de configuración y acotamiento de la responsabilidad del constructor	808
332. Nuestra Teoría Piramidal	810
333. Cuando sobrevienen las nuevas tecnologías	811
334. Módulos, prefabricaciones	813
335. Los contratos con previsiones comprensivas	814
336. Cuando administra el propietario, que es el dueño o comitente de la obra	816
337. Cuando el propietario o comitente provee los materiales	818
338. Cuando los ejecutores o constructores son empresarios o contratistas principales	820
339. Pluralidad de roles. Profesionales y actores de la materialidad de la obra	823
340. Contratista y subcontratistas: solventes o indigentes	826