

Unidad 4. Contratación de Obras Privadas

Objetivo: al finalizar la unidad, el alumno será capaz de describir los contratos y los convenios reconociendo sus partes y clases, estableciendo la utilidad que tienen respecto a su actividad profesional.

4.1 Hecho y acto jurídico

Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, modificar o extinguir obligaciones.

Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de **contratos**.

Contrato es el acuerdo para crear o transmitir derechos y obligaciones de contenido patrimonial. Esto significa que al contrato le corresponde la función positiva de dar nacimiento o lograr la transferencia de los derechos no patrimoniales, como lo son los políticos, los públicos, subjetivos, los de potestad y los del estado civil, pero el contrato no puede referirse ni a la creación, ni a la transmisión de estos derechos no patrimoniales.

4.2 Concepto y elementos del Contrato

Un contrato, es un acto por el cual una persona natural o jurídica se obliga a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Su característica es la bilateralidad cuando del contrato se emanan obligaciones reciprocas para las partes. En esencia, un contrato representa seguridad para los involucrados.

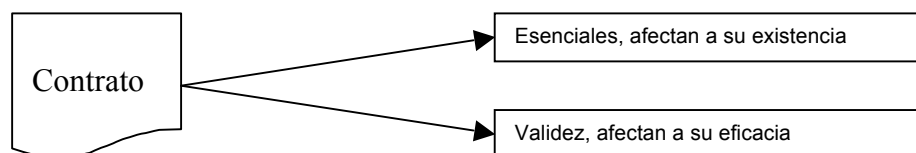
Para la existencia del contrato se requiere:

- I. Consentimiento;
- II. Objeto que pueda ser materia del contrato.

El contrato puede ser invalidado:

- I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II. Por Vicios del consentimiento;
- III. Por su objeto, o su motivo o fin sea ilícito;
- IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

Elementos de los contratos:



La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

Sí falta alguno de los elementos esenciales el contrato será inexistente. Por el contrario la ausencia de los elementos de validez, tan solo puede generar la nulidad del contrato, pero éste será existente.

4.3 Clasificación de los Contratos

Estructura del estudio de las diversas especies de contrato que regula el Código Civil.

1. Contratos Preparatorios, en donde incluye a la promesa de contratar. Luego contempla los contratos de dominio, entre los cuales se encuentran: la compraventa, la permuta, la donación y el mutuo.

2. Contratos Traslativos de Uso, como el arrendamiento y el comodato. Dentro de los contratos de prestación de servicios regula al depósito, al mandato, al de prestación de servicios profesionales, **al contrato de obra a precio alzado**, así como a los contratos de porte, alquiler y de hospedaje. También regula los contratos asociativos, considerando como tales a la asociación civil, y la aparcería. Como contratos aleatorios, contiene al juego y a la apuesta, la renta vitalicia y la compra de esperanza. Así mismo, reglamenta los contratos de garantía como la fianza, la prenda y la hipoteca.

3. Contratos Unilaterales si generan derechos para una de las partes y obligaciones para la otra. Tal suceda con la donación y, en ciertos casos, con la promesa de los contratos. Al respecto, el Art.1729 del Código Civil dispone: “el contrato es unilateral cuando una sola parte se obliga hacia la otra, sin que ésta le quede obligada”.

4. Contratos Bilaterales, si los derechos y las obligaciones son recíprocos porque se producen para las dos partes. Por su parte, el Art. 1730 estatuye: “el contrato es bilateral, cuando las partes se obligan recíprocamente”.

5. El Art. 1731 del Código Civil, establece: “es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos solamente para una de las partes”. Para explicar esta clasificación, se suele acudir al criterio económico señalándose en que contrato oneroso debe haber reciprocidad de beneficios, porque cada una de las partes recibe una cosa de otra.

5.1 El Contrato es Conmutativo si desde que se celebra los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos por las partes, puesto que las prestaciones que las mismas deben darse, se encuentran precisas y determinadas desde entonces. En la compraventa, la permuta, el mutuo con interés, el arrendamiento, los contratos tienen perfectamente definidas las prestaciones que deben otorgarse.

6. En el Contrato Gratuito, únicamente uno de los contratantes se beneficia a costa del otro, ya que éste a pesar de que procura una ventaja al primero, nada recibe a cambio.

7. Contrato Real requiere para su perfeccionamiento la entrega de la cosa que es objeto del mismo. Es decir que mientras el bien no se entrega, el contrato no se constituye. En la actualidad el mutuo, el comodato y el depósito, han dejado de ser contratos reales y sólo la prenda subsiste como tal, según lo establece el Art. 2752 del Código Civil.

8. Contrato Consensual, el que se constituye por el sólo acuerdo de las partes sin requerir para ello la entrega de la cosa. La mayoría de los contratos se perfecciona por el solo consenso de las partes sin necesidad de la entrega indicada, pues ésta únicamente es efecto del contrato, obligación de los contratantes, no es requisito para la constitución del negocio jurídico.

9. El contrato es formal, cuando debe hacerse constar por escrito para que tenga validez.

10. El contrato es consensual, cuando para su validez no se requiere de ninguna formalidad, ya que el consentimiento puede expresarse eficazmente en forma verbal u oral.

11. El contrato es principal, cuando existe por sí solo.

12. El contrato Accesorio, es aquel que requiere de otro contrato u obligación para subsistir.

Clasificación de los Contratos según Código Civil vigente

1) Traslativos del dominio:

Compraventa, cesión de derechos y acciones, Censo reservativo, Donación.

2) Traslativos del uso y disfrute:

Arrendamiento de cosas, Servidumbre, Comodato, Mutuo, Censo Consignativo.

3) De trabajo y gestión:

Arrendamiento de servicios, Contrato de trabajo, Contrato colectivo de trabajo, Contrato de empresa o de obras por ajuste a precio alzado, Transporte, Mandato.

4) Constitutivos de personalidad y de gestión colectiva:

Contrata de sociedad, Contratos de colectividad y comunidad especiales.

5) De custodia:

Deposito, Secuestro, Hospedaje.

6) Aleatorios:

Seguro, Renta vitalicia, Juego, Apuesta, Decisión por suerte.

7) De garantía y afirmación de derechos:

Contrato de promesa, Contrato de reconocimiento de crédito o deuda, Fianza, Prenda, Hipoteca, Transacción, Compromiso.

8) Abstractos de deuda:

Contrato de giro o doble apoderamiento, Contrato de promesa escrita de deuda al portador.

Clasificación de los Contratos	
De la Capacidad	<ul style="list-style-type: none"> • Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley. (art. 1798) • La incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común. (art. 1799)
Representación	<ul style="list-style-type: none"> • El que es hábil para contratar, puede hacerlo por si o por medio de otro legalmente autorizado. • Art. 1801. Ninguno puede contratar a nombre de otro si estar autorizado por el o por la ley. • Art. 1802. Los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, a no ser que la persona a cuyo nombre fueron celebrados, los ratifique antes de que se retracten por la otra parte. La ratificación debe ser hecha con las mismas formalidades que para el contrato exige la ley. • Si no se obtiene la ratificación, el otro contratante tendrá derecho a exigir daños y perjuicios a quien indebidamente contrato.
Del Consentimiento	<p>Art. 1803. El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlos, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.</p> <p>Art. 1805. Cuando la oferta se haga a una persona presente, sin fijación de plazo para aceptarla, el autor de la oferta queda desligado si aceptación no se hace inmediatamente. La misma regla se aplicará a la oferta hecha por teléfono.</p> <p>Art. 1806. Cuando la oferta se haga sin fijación de plazo a una persona no presente, el autor de la oferta quedará ligado durante tres días, además del tiempo necesario para la ida o vuelta regular del correo público, o del que se juzgue bastante, no habiendo correo público, según las distancias y la facilidad o dificultad de las comunicaciones.</p>
Vicios del consentimiento	<p>Art. 1812. El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancando por violencia o sorprendido por dolo.</p> <p>Art. 1815. Se entiende por dolo en los contratos, cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en el a alguno de los contratantes; y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.</p> <p>Art. 1816. El dolo o mala fe de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero, sabiéndolo aquella, anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico.</p> <p>Art. 1817. Si ambas partes proceden con dolo ninguna de ellas</p>

	<p>puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones.</p> <p>Art. 1818. Es nulo el contrato celebrado por violencia, ya provenga esta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en el contrato.</p>
Del objeto y del motivo o fin de los contratos	<p>Art. 1824. Son objeto de los contratos:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. La cosa que el obligado debe dar; II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer. <p>Art. 1825. La cosa objeto del contrato debe:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1^o Existir en la naturaleza; 2^o Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 3^o Estar en el comercio. <p>Art. 1827. El hecho positivo o negativo, objeto del contratante, debe ser:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Posible; II. Lícito. <p>Art. 1828. Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización.</p> <p>Art. 1829. No se considerará imposible el hecho que no pueda ejecutarse por el obligado, pero si por otra persona en lugar de él.</p> <p>Art. 1830. Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.</p> <p>Art. 1831. El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.</p>
Forma	<p>Art. 1832. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, si que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.</p> <p>Art. 1833. Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que este no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se de al contrato la forma legal.</p> <p>Art. 1834. Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales imponga esa obligación.</p>
Cláusulas	<p>Art. 1839. Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se</p>

	<p>tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley.</p> <p>Art. 1840. Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios.</p> <p>Art. 1847. No podrá hacerse efectiva la pena cuando el obligado a ella no haya podido cumplir el contrato por hecho del acreedor, caso fortuito o fuerza insuperable.</p>
Interpretación	<p>Art. 1851. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.</p> <p>Si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes; prevalecerá esta sobre aquellas.</p> <p>Art. 1852. Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar.</p> <p>Art. 1858. Los contratos que no están especialmente reglamentados en éste Código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes, y en lo que fueron omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía, de los reglamentados en este ordenamiento.</p> <p>Art. 1859. Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se opongan a la naturaleza de éste o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos.</p>

Actividad Individual. Clasificación de los Contratos.

Elabora un mapa conceptual de la clasificación de los contratos, incluyendo ejemplos

4.4 Generalidades

Para la validez del contrato se requiere que la voluntad no esté presionada por factores externos que modifiquen la verdadera intención. Entre los vicios del consentimiento se encuentran el error, la violencia y el dolo.

- El error, cuando versa el error, existe una equivocación sobre el objeto del contrato, o sobre alguno de sus aspectos esenciales. El error es motivo de nulidad del contrato cuando recae sobre:
 - La naturaleza del contrato (quería hacer un arrendamiento e hizo una compraventa).

- La identidad del objeto.
- Las cualidades específicas de la cosa.

El error no debe de ser de mala fe, porque de lo contrario, se convierte en dolo.

- La violencia, se ejerce una fuerza irresistible que causa un grave temor a una de las partes del contrato, o que una de las partes haya abusado de la debilidad de la otra. La amenaza de acudir ante una autoridad judicial para reclamar un derecho no es coacción, a no ser que se amenace abusivamente de este derecho.
- El dolo, todo medio artificioso, contrario a la buena fe, empleado con el propósito de engañar para hacer a una persona consentir un contrato es considerado dolo. La víctima del dolo puede mantener el contrato y reclamar daños y perjuicios.

4.5 Partes del contrato

a) Partes de un contrato escrito

- Título: Indica el tipo de contrato.
- Cuerpo sustantivo: Que identifica el las partes. Estas pueden ser, según el tipo de contrato, tanto personas físicas como jurídicas. Consta de las siguientes partes:
 - ✓ Lugar y fecha de contrato
 - ✓ Identificación de quienes van a suscribirlo.
 - ✓ Representaciones de los intervinientes indicando si suscriben el contrato en su propio nombre o en representación de un tercero o sociedad; o Identificación, si son aplicables, de los objetos y servicios objeto del contrato; o Identificación, si son aplicables, de otros elementos como ámbito geográfico.
 - ✓ Exposición: Relacionan los hechos y antecedentes que pueden ser relevantes pero que carecen de valor normativo.

También pueden incluir cláusulas que establezcan el significado de determinados conceptos para el contrato en cuestión.

- Cuerpo normativo: Pactos o acuerdos objeto del contrato. Son las cláusulas normativas.
- Cierre: Fórmula de cierre donde se indica la forma de realizar el acuerdo.
- Anexos: Desarrollan algunos aspectos complejos del contrato para simplificar su lectura.

Ejemplo de Contrato:

- Identificación del Contrato.
- Tipo de Contrato. Ejemplo Contrato de Trabajo, Mencionar cláusulas según contrato vigente.
- Partes que intervienen:
 - Empresa:
 - ✓ Nombre del representante o contratante
 - Trabajador o contratado:
 - ✓ Datos del trabajador
 - ✓ Mayor de 18 años
 - ✓ Nombre completo

- ✓ Domicilio
- ✓ Fecha de nacimiento
- ✓ Estado civil
- ✓ Nacionalidad
- Cláusulas (declaración de derechos y obligaciones);
- Voto de capacidad y conocimientos necesarios para la realización del trabajo;
- Voto de obligación de la empresa;
- Tipo de trabajador considerado por la empresa (eventual, planta, honorarios, etc.);
- Fecha culminante del contrato;
- Actividades que se realizarán mientras el contrato este vigente;
- Obligación del trabajador de realizar su trabajo en tiempo y forma;
- Derechos de trabajador de que le sean proporcionados el material y recibir utilidades de la empresa;
- Asignación del jefe y subordinados;
- Horas de entrada y salida de comida;
- Sueldo y tipo de moneda y lugar de pago;
- Días de descanso y vacaciones solo a más de un año trabajado;
- Prestaciones (equipo, transporte, dinero, etc.);
- Fecha de inicio;
- Voto de conocimiento de derechos y obligaciones por ambas partes;
- Firmas: representante, trabajador y dos testigos más de la empresa o del trabajador.

4.6 Condición y Término

- La inexecución de contratos y la responsabilidad contractual.

El contrato puede ser mal ejecutado o no ser ejecutado del todo. En estos casos, el acreedor tiene el derecho de acudir a las instancias judiciales, para obligar al deudor a satisfacer forzosamente el contrato o a ser indemnizado por daños y perjuicios. Tratándose de obligaciones de hacer, el cumplimiento forzoso no es posible.

La falta contractual es una conducta antijurídica imputable al deudor. El incumplimiento debe ser culposo o doloso. Algunos ordenamientos, que siguen la teoría subjetivista de la valoración de la responsabilidad, toman en cuenta el dolo para agravar la responsabilidad del deudor.

En ciertas obligaciones, ni siquiera la fuerza mayor exime del cumplimiento de la deuda, por ejemplo, en las obligaciones de entregar una suma de dinero.

- La ejecución forzosa, se da cuando el juez ordena al deudor a dar cumplimiento de la obligación exigible que no ha satisfecho.

En obligaciones de dar, la prestación consiste en la constitución del título traslativo de dominio o en la entrega. Sostenida la negativa del deudor, el juez puede actuar a nombre de este y otorgar el título de dominio. En las obligaciones de hacer, consiste en el cumplimiento de la conducta prometida.

En obligaciones donde no se puede sustituir al deudor o hacer cumplir el objeto de la obligación, se sustituye este por la indemnización de daños y perjuicios.

- La resolución, cuando una de las partes no ejecuta las obligaciones de un contrato bilateral, la parte afectada puede pedir la resolución del contrato. Los efectos de la resolución son el aniquilamiento retroactivo de las obligaciones. Adicionalmente, el solicitante, si lo justifica, puede reclamar daños y perjuicios.

4.7 Contrato de Obra a Precio Alzado

CAPITULO III. Del Contrato de Obras a Precio Alzado

Artículo 2616. El contrato de obras a precio alzado, cuando el empresario dirige la obra y pone los materiales, se sujetara a las reglas siguientes.

Artículo 2617. Todo el riesgo de la obra correrá a cargo del empresario hasta el acto de la entrega, a no ser que hubiere morosidad de parte del dueño de la obra en recibirla, o convenio expreso en contrario.

Artículo 2618. Siempre que el empresario se encargue por ajuste cerrado de la obra en cosa mueble cuyo valor sea de más de cien pesos, se otorgara el contrato por escrito, incluyéndose en él una descripción pormenorizada, y en los casos que lo requieran, un plano, diseño o presupuesto de la obra.

Artículo 2619. Si no hay plano, diseño o presupuesto para la ejecución de la obra y surgen dificultades entre el empresario y el dueño, serán resueltas teniendo en cuenta la naturaleza de la obra, el precio de ella y la costumbre del lugar; oyéndose el dictamen de peritos.

Artículo 2620. El perito que forme el plano, diseño o presupuesto de una obra, y la ejecute, no puede cobrar el plano, diseño o presupuesto fuera del honorario de la obra; mas si esta no se ha ejecutado por causa del dueño, podrá cobrarlo, a no ser que al encargárselo se haya pactado que el dueño no lo paga si no le conviniere aceptarlo.

Artículo 2621. Cuando se haya invitado a varios peritos para hacer planos, diseños o presupuestos, con el objeto de escoger entre ellos el que parezca mejor, y los peritos han tenido conocimiento de esta circunstancia, ninguno puede cobrar honorarios, salvo convenio expreso.

Artículo 2622. En el caso del artículo anterior, podrá el autor del plano, diseño o presupuesto aceptado, cobrar su valor cuando la obra se ejecutare conforme a el por otra persona.

Artículo 2623. El autor de un plano, diseño o presupuesto que no hubiere sido aceptado, podrá también cobrar su valor si la obra se ejecutare conforme a el por otra persona, aun cuando se hayan hecho modificaciones en los detalles.

Artículo 2624. Cuando al encargarse una obra no se ha fijado precio, se tendrá por tal, si los contratantes no estuviesen de acuerdo después, el que designen los aranceles, o a falta de ellos el que tassen peritos.

Artículo 2625. El precio de la obra se pagara al entregarse esta, salvo convenio en contrario.

Artículo 2626. El empresario que se encargue de ejecutar alguna obra por precio determinado, no tiene derecho de exigir después ningún aumento, aunque lo haya tenido el precio de los materiales o el de los jornales.

Artículo 2627. Lo dispuesto en el artículo anterior, se observara también cuando haya habido algún cambio o aumento en el plano o diseño, a no ser que sean autorizados por escrito por el dueño y con expresa designación del precio.

Artículo 2628. Una vez pagado y recibido el precio, no hay lugar a reclamación sobre el, a menos que al pagar o recibir, las partes se hayan reservado expresamente el derecho de reclamar.

Artículo 2629. El que se obliga hacer una obra por ajuste cerrado, debe comenzar y concluir en los términos designados en el contrato, y en caso contrario, en los que sean suficientes, a juicio de peritos.

Artículo 2630. El que se obligue a hacer una obra por piezas o por medida, puede exigir que el dueño la reciba en partes y se la pague en proporción de las que reciba.

Artículo 2631. La parte pagada se presume aprobada y recibida por el dueño; pero no habrá lugar a esa presunción solamente porque el dueño haya hecho adelantos a buena cuenta del precio de la obra, si no se expresa que el pago se aplique a la parte ya entregada.

Artículo 2632. Lo dispuesto en los dos artículos anteriores, no se observara cuando las piezas que se manden construir no puedan ser útiles, sino formando reunidas un todo.

Artículo 2633. El empresario que se encargue de ejecutar alguna obra, no puede hacerla ejecutar por otro, a menos que se haya pactado lo contrario, o el dueño lo consienta; en estos casos, la obra se hará siempre bajo la responsabilidad del empresario.

Artículo 2634. Recibida y aprobada la obra por el que la encargo, el empresario es responsable de los defectos que después aparezcan y que procedan de vicios en su construcción y hechura, mala calidad de los materiales empleados o vicios del suelo en que se fabrico; a no ser que por disposición expresa del dueño se hayan empleado materiales defectuosos, después que el empresario le haya dado a conocer sus defectos, o que se haya edificado en terreno inapropiado elegido por el dueño, a pesar de las observaciones del empresario.

Artículo 2635. El dueño de una obra ajustada por un precio fijo, puede desistir de la empresa comenzada, con tal que indemnice al empresario de todos lo gastos y trabajos y de la utilidad que pudiera haber sacado de la obra.

Artículo 2636. Cuando la obra fue ajustada por peso o medida, sin designación del numero de piezas o de la medida total, el contrato puede resolverse por una y otra parte, concluidas que sean las partes designadas, pagándose la parte concluida.

Artículo 2637. Pagado el empresario de lo que le corresponde, según los dos artículos anteriores, el dueño queda en libertad de continuar la obra, empleando a otras personas, aun cuando aquella siga conforme al mismo plano, diseño o presupuesto.

Artículo 2638. Si el empresario muere antes de terminar la obra, podrá rescindirse el contrato; pero el dueño indemnizará a los herederos de aquel, del trabajo y gastos hechos.

Artículo 2639. La misma disposición tendrá lugar si el empresario no puede concluir la obra por alguna causa independiente de su voluntad.

Artículo 2640. Si muere el dueño de la obra, no se rescindirá el contrato, y sus herederos serán responsables del cumplimiento para con el empresario.

Artículo 2641. Los que trabajen por cuenta del empresario o le suministren material para la obra, no tendrán acción contra el dueño de ella, sino hasta la cantidad que alcance el empresario.

Artículo 2642. El empresario es responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupe en la obra.

Artículo 2643. Cuando se conviniere en que la obra deba hacerse a satisfacción del propietario o de otra persona, se entiende reservada la aprobación, a juicio de peritos.

Artículo 2644. El constructor de cualquier obra mueble tiene derecho de retenerla mientras no se le pague, y su crédito será cubierto preferentemente con el precio de dicha obra.

Artículo 2645. Los empresarios constructores son responsables, por la inobservancia de las disposiciones municipales o de policía y por todo daño que causen a los vecinos.

Reglamento de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas. Título Tercero. De las Obras y Servicios por Contrato¹

Capítulo Séptimo Contratos a Precio Alzado

Artículo 190.- Cuando las características, magnitud y complejidad de los trabajos que se vayan a realizar lo requieran, las dependencias y entidades en los contratos a precio alzado, para efecto de medición y de pago, podrán dividir los trabajos en actividades principales de obra, en cuyo caso la responsabilidad del contratista subsistirá hasta la total terminación de los trabajos. Esta disposición no será aplicable a los proyectos de infraestructura productiva de largo plazo.

Artículo 191.- Para los efectos de la Ley y este Reglamento, se deberá entender como actividad principal de obra, el conjunto de acciones que deben ser ejecutadas totalmente en un periodo y por un monto establecido por el licitante en su propuesta, en congruencia con las bases de licitación y determinadas por las unidades de medida paramétrica general definidas en las propias bases y en el contrato.

¹ Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de Agosto de 2001,(en vigor a partir del 19 de septiembre de 2001).

Las actividades a desarrollar en los contratos a precio alzado, en todos los casos, deberán referirse a acciones generales, debiendo ser coincidentes entre sí y congruentes con la red de actividades, la cédula de avances y pagos programados y el programa de ejecución, principalmente en lo que se refiere a la duración, holguras y plazo de inicio y término de cada actividad.

Artículo 192.- Para la medición y pago de los trabajos, se deberá utilizar la red de actividades con ruta crítica, cédulas de avances y de pagos programados y el programa de ejecución de los trabajos, los que deben ser congruentes y complementarios entre sí.

Artículo 193.- La red de actividades es la representación gráfica del proceso constructivo que seguirá el contratista para realizar los trabajos, en la que se deberán contemplar las actividades a realizar, indicando su duración y secuencia de ejecución, así como las relaciones existentes con las actividades que las anteceden y las que le proceden, a efecto de calcular las fechas de inicio y de terminación y las holguras de cada una de ellas.

Artículo 194.- La cédula de avances y de pagos programados, es una tabla o matriz en la que el contratista muestra todas las actividades que le representan un costo.

En la cédula el contratista deberá definir las cantidades y el importe de trabajos a ejecutar mensualmente, a efecto de reflejar el avance físico y financiero que tendrán los mismos.

Artículo 195.- En el programa de ejecución de los trabajos, el contratista deberá desglosar las actividades principales de obra a realizar y representar en forma gráfica, mediante diagrama de barras, la fecha de inicio y terminación y duración de cada actividad en los que se realizará la obra o servicio de que se trate.

Para efecto de seguimiento y control de los trabajos, las actividades principales de obra podrán desglosarse en subactividades, las que no deberán afectar la estructura de la red de actividades ni las cantidades y costos indicados en las cédulas de avances y de pagos programados que sirvieron de base para adjudicar el contrato respectivo.

Artículo 196.- El desglose de actividades deberá ser de tal forma que se puedan evaluar objetivamente los avances físicos y financieros de los trabajos, conforme a los programas de ejecución, utilización y suministros; esto con el fin de detectar desviaciones y analizar posibles alternativas de solución.

Cuando durante la ejecución de los trabajos se detecten desviaciones que no afecten el costo o el plazo de los trabajos pactados en el contrato, se podrá realizar una revisión a la red de actividades para estructurar las medidas correctivas que permitan el cumplimiento del contrato.

Artículo 197.- Las dependencias y entidades en el contrato deberán establecer los mecanismos necesarios para vigilar, controlar y supervisar la realización de los trabajos, a efecto de que los contratistas cumplan con lo estipulado en el mismo, principalmente en lo que se refiere, entre otros, a los aspectos siguientes:

1. La calidad requerida en los materiales y equipos de instalación permanente;

2. Proyectos de ingeniería y arquitectura;
3. Especificaciones generales y particulares de construcción;
4. Programas de ejecución de los trabajos, de utilización de mano de obra y de maquinaria, y de suministro de materiales y equipo de instalación permanente;
5. Relación del equipo de construcción;
6. Procedimiento constructivo, y
7. Presupuesto de obra.

Tratándose de servicios contratados a precio alzado le serán aplicables, en lo procedente, las disposiciones de este capítulo.

Actividad Grupal: Contrato de Obra a Precio Alzado

Elabora un Contrato de Obra

4.8 Contrato de Prestación de Servicios Profesionales

El derecho mexicano regula la prestación de servicios profesionales, como un contrato de naturaleza civil. Las partes fijarán, de común acuerdo, los alcances del contrato así como la contraprestación económica a favor del contratado, en caso de que sea oneroso.

La prestación del servicio profesional solamente podrá realizarse por quien tenga un título profesional solamente para realizarse por quien tenga un título profesional reconocido por la ley, cuando ésta lo exija para el ejercicio de tal profesión, que esté debidamente registrado y se obtenga de la Dirección General de Profesiones la patente de ejercicio.

El contrato se encuentra regulado en el Código Civil del D.F., en los artículos 2606 al 2615 así como en la Ley Reglamentaria del Art. 5 constitucional para el D.F., también conocida como la Ley de Profesiones.

El art. 21 de la Ley Federal del Trabajo señala: “Se presume la existencia del contrato y de la relación de trabajo entre el que presta un trabajo personal y el que lo recibe.

El art. 8 de la misma ley, determina que el trabajador es la persona física que presta a otra persona, física o moral, un trabajo personal subordinado. La propia ley puntualiza que trabajo es toda actividad humana, intelectual o material, independientemente del grado de preparación técnica requerido por cada profesión u oficio.

Al patrón lo define como la persona física o moral que utiliza los servicios de uno o varios trabajadores (art. 10 Ley Federal del Trabajo).

Por relación de trabajo, según el art. 20 de la Ley Federal del Trabajo se entiende “la prestación de un trabajo personal subordinado a una persona, mediante el pago de un salario, independientemente del acto que le dé origen”.

Actividad Individual. Contrato Profesional de Trabajo

Elaborar contrato para un Ingeniero Civil

4.9 Contratos de Garantía

- **Fianza**, es un contrato de garantía personal, en virtud del cual un tercero se compromete a responder ante un acreedor, del cumplimiento de la obligación

asumida por un deudor, para el caso de que éste incumpla la misma. Las fianzas son requeridas cuando hay un acuerdo previo entre el acreedor y el fiador a través de un documento firmado por ambos. Puede ser de cualquier clase, y para que se cumpla requiere garantizarse por medio de una fianza. Una fianza asegura el pago de los daños que exista a favor del beneficiario por parte del fiador.

- **Hipoteca** es un derecho real constituido en garantía de un crédito sobre un bien (generalmente inmueble) que permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor, en caso de que la deuda no sea satisfecha en el plazo pactado, promover la venta del bien gravado, cualquiera que sea su titular en ese momento para, con su importe, hacerse pago de su crédito.,
- **Prenda** es un contrato por el que se entrega una cosa mueble a un acreedor para seguridad de su crédito, otorgándole la facultad de perseguir la cosa empeñada, retenerla en ciertos casos, y pagarse preferentemente con el producto de su realización, si el deudor no cumple la obligación garantizada.

Por lo tanto, la cosa entregada no pasa a ser propiedad del acreedor, sino que su derecho es mucho más limitado.

Con el contrato se constituye un derecho real de crédito sobre la cosa mueble entregada, por el cual el beneficiario puede vender la cosa para satisfacer su crédito sin importar el propietario de la misma (dado que el propietario, desde la constitución de la prenda hasta su ejecución puede haberla vendido).

Como medida de protección a terceros, la prenda establece que el bien pasa a la posesión del acreedor. De esta forma, el deudor no puede venderlo a un tercero que desconociese la situación. Para los casos de prenda sin desplazamiento son necesarios otros requisitos como la inscripción registral.

4.10 Contratos de Seguro

Modificaciones al Reglamento del Seguro Social Obligatorio para los Trabajadores de la Construcción por Obra o Tiempo Determinado

El pasado 04 de marzo de 2008, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, Decreto mediante el cual se modificaron diversas disposiciones del Reglamento del Seguro Social Obligatorio para los Trabajadores de la Construcción por Obra o Tiempo determinado, el cual entra en vigor 120 días hábiles posteriores a su publicación.

Entre las modificaciones destacan las siguientes:

1.- Los propietarios de la obra deberán celebrar contrato a precio alzado o bajo el sistema de precio unitario, en cuyo contenido deberá aparecer el nombre y registro patronal asignado por el IMSS del contratista, para acreditar que no ejecutó directamente la obra por el propietario.

2.- Es obligatorio para el contratista dar aviso al Instituto cuando contrate o subcontrate parte de la obra, mediante los formatos que se publicarán en el D.O.F.

3.- Se fincará responsabilidad solidaria al propietario de la obra o al contratista del pago de las cuotas, cuando no acrediten haber celebrado contrato a precio alzado o precios unitarios o haya proporcionado datos falsos.

4.- Se obliga durante los primeros cinco días posteriores al inicio de la obra y bimestralmente por cada una de las obras una relación mensual de los trabajadores que intervinieron en las mismas, la cual deberá contener: denominación, o razón social del patrón, registro de obra, registro patronal, nombre completo de los trabajadores; número de seguro social y los días trabajados por mes en el bimestre que se reporta.

5.- Se obliga al patrón a registrar la obra dentro de los cinco días hábiles posteriores al inicio de la misma debiendo señalar el tipo de obra, su ubicación, trabajos a realizar y/o fase de construcción.

Asimismo al registrar la obra se deberán exhibir mediante los formatos autorizados a través medios magnéticos la información siguiente: presupuesto de la obra, análisis de precios unitarios, explosión de insumos y las estimaciones preliminares de los componentes de mano de obra, así como en su caso, el contrato y los planos arquitectónicos, licencias o permisos de construcción.

6.- Se establece como obligación exhibir licencia de construcción y planos de la obra, en el caso de construcción de viviendas unifamiliares, ampliaciones y remodelaciones menores de cualquier tipo de obra.

7.- Se obliga a informar ante el Instituto de la suspensión, reanudación, cancelación y aviso de terminación de la obra.

8.- Se exime al IMSS de emitir constancias de cumplimiento de las obras terminadas (finiquitos), por lo que ahora se dispone que se verificarán las obligaciones del patrón mediante el procedimiento siguiente:

a) Se revisará la documentación en un término de 90 días hábiles a partir del la presentación de la terminación de la obra y en caso transcurrir dicho plazo se infiere que el patrón cumplió con sus obligaciones para todos los efectos legales

b) Si de la revisión se presume incumplimiento de las obligaciones, el IMSS podrá solicitar en una o más ocasiones datos, informes o documentos que requiera hasta constatar el cumplimiento.

Es evidente que con las reformas de mérito lo que persigue el Instituto es llevar una mayor fiscalización, y en el caso del otorgamiento de la conclusión de tramite antes constancias de cumplimiento se pretende de establecer un procedimiento de revisión expresamente previsto en la ley.

4.11 Otros Contratos Relacionados:

- **Elementos del contrato de compraventa**

- ✓ Cosa: objeto material, en oposición a los derechos creados sobre él y a las prestaciones personales. Son bienes o derechos que estén dentro del comercio.
- ✓ Precio: significa valor pecuniario en que se estima algo, valor que se pide por una cosa o servicio. Sus condiciones deben ser: cierto, verdadero, en numerario y justo.
- ✓ Personas o partes - el vendedor, que es la persona física o jurídica que transfiere la propiedad, y el comprador, que es quien la adquiere.

- ✓ Formales: regularmente los contratos de compraventa no se otorgan por escrito, ya que la ley no requiere tal formalidad; sin embargo, en la práctica es habitual que el consentimiento se plasme en un documento privado que sirva de prueba. Hay excepciones en diferentes ordenamientos jurídicos, por ejemplo para el caso de bienes inmuebles, o ciertos otros contratos que se obligan a realizar por escrito, expresa o tácitamente.
- ✓ De validez: la capacidad, en donde el principio general dice que toda persona capaz de disponer de sus bienes puede vender y toda persona capaz de obligarse puede comprar; y el consentimiento, que se refiere a que haya un acuerdo de las partes que recaiga sobre el precio y la cosa.

a) Efectos del contrato de compraventa

- Obligaciones del vendedor
 - ✓ Transmitir la propiedad o título de derecho.
 - ✓ Conservar el bien objeto de la compraventa hasta su entrega.
 - ✓ Entregar la cosa.
 - ✓ Garantizar al adquiriente una posesión útil.
 - ✓ Garantizar al comprador una posesión pacífica.
 - ✓ Responder a la evicción.

- Obligaciones del comprador
 - ✓ Pagar el precio.
 - ✓ Pagar intereses en caso de demora o de compraventa con precio aplazado.
 - ✓ Recibir la cosa comprada.

- Modalidades especiales de la Compraventa
 - ✓ Compraventa con reserva de dominio: es aquella en que la transferencia de la dominio queda sujeta a una condición suspensiva que puede consistir en el pago del precio o cualquier otra lícita. No es reconocida por todos los ordenamientos jurídicos.
 - ✓ Compraventa a plazo (en abonos): es aquella en que el vendedor, por un lado, realiza la transferencia de la propiedad, y por otro el comprador, se obliga a realizar el pago fraccionado en un determinado número de cuotas periódicas.
 - ✓ Compraventa ad gustum (al gusto): es aquella que está sometida a la condición futura e incierta de superar una prueba o degustación que permita averiguar si la cosa posee la calidad expresa o tácitamente convenida.
 - ✓ Compraventa con pacto de preferencia: es aquella en la que se establece, para el comprador, la obligación de permitir, en caso de futura venta, que una determinada persona adquiera la cosa, con prioridad sobre el resto de eventuales compradores. Igualmente, el comprador estará además obligado a informar al beneficiario del pacto de preferencia sobre la puesta en venta del bien.
 - ✓ Compraventa con pacto de retroventa: es aquella en que se atribuye al vendedor un derecho subjetivo, por el que puede recuperar la cosa vendida. Cabe añadir que la finalidad económica de esta figura gira en torno a la posibilidad de que el vendedor adquiera liquidez suficiente, con la futura esperanza de recuperar la cosa. De ahí que existan grandes

facilidades para simular una compraventa con pacto de retroventa, tratándose realmente de un préstamo garantizado.

✓ Compraventa con pacto comisorio.

- **Contrato de arrendamiento** (o locatio-conductio por su denominación originaria en latín) es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada “arrendatario”, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

El precio puede consistir en una suma de dinero pagada de una sola vez, o bien en una cantidad periódica, que en este caso recibe el nombre de renta. También puede pagarse la renta en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada, por ejemplo, con los frutos que produce la cosa arrendada.