

CAPITULO X

CONTRATO DE OBRA

1. Definición

Es el contrato que consiste en la obligación que contrae el contratista de hacer una obra determinada, y el comitente, de pagarle la correspondiente retribución.

2. Caracteres jurídicos

- a. *Es individual.*- porque requiere el consentimiento unánime de las partes del contrato.
- b. *Es principal.*- porque es autónomo.
- c. *Es oneroso.* - no cabe a título gratuito porque si no sería una donación.
- d. *Es consensual.* - basta el acuerdo de voluntades.

3. Sujetos

El contratista que se obliga a hacer una obra determinada; y,

El comitente, generalmente el dueño de la cosa adquirida o el beneficiario del servicio, por el cual paga una determinada cantidad de dinero, en calidad de retribución.

4. Modalidades en cuanto al pago

- a. *A suma alzada.*- Se paga por unidad de obra y no por unidad de tiempo, es lo que se llama a destajo. El tiempo perdido o suma gastada no importa, lo que interesa es el resultado. Sin embargo, según el artículo 1776, el obligado a hacer una obra por ajuste alzado tiene derecho a compensación por las variaciones convenidas por escrito con el comitente, siempre que signifiquen mayor trabajo o aumento en el costo de la obra.
- b. *Por administración.*- Cuando se hace a lo que resulte del valor de las facturas. En este caso, el presupuesto es sólo previsión, ya que puede costar más.

5. Obligaciones del contratista

De acuerdo al artículo 1774, el contratista tiene las siguientes obligaciones:

- a. Hacer la obra en el tiempo establecido en el contrato.
- b. Avisar al comitente de los defectos del suelo o de la mala calidad de los materiales proporcionados por éste, si se descubren antes o en el curso de la obra y pueden comprometer su ejecución regular.

- c. A pagar los materiales que reciba, si estos por negligencia e impericia del contratista, quedan imposibilitados de ser utilizados para la realización de la obra.
- d. Entregar la obra y que ésta pase a disposición del dueño.
- e. Es responsable ante el comitente o sus herederos, si en el curso de los 5 años desde la aceptación de la obra se destruye, total o parcialmente o el bien presenta peligro de ruina o graves defectos por vicio de la construcción, siempre que se avise por escrito de fecha cierta dentro de los 6 meses siguientes al descubrimiento o todo pacto en distinto es nulo.
También es responsable de la construcción por defecto en el suelo o por la calidad de los materiales, si hubiese suministrado dichos materiales y hubiese elaborado estudios y planos correspondientes.

6. Obligaciones del comitente

Recibir la obra es la obligación fundamental. Puede suceder que pretenda no recibirla por dos motivos:

- Porque la obra está mal trabajada y no le satisface; y,
- Por capricho, caso en que es una infracción de la ley.

Si la obra está buena, el dueño debe pagar, y si no la recibe el comitente, puede consignarlo judicialmente a disposición del dueño, trasladando los riesgos y gastos.

El comitente antes de la recepción de la obra, tiene derecho a su comprobación, y si no lo hace sin justo motivo o no comunica el resultado dentro de un breve plazo, la obra se considera aceptada.

7. Extinción del contrato de obra

El contrato se termina por muerte del contratista con quien celebró. La muerte del comitente no conlleva la extinción del contrato.

En caso de terminarse el contrato por muerte del contratista, el comitente está obligado a pagar a los herederos hasta el límite que fueran útiles las obras realizadas, en proporción a la retribución pactada para la obra entera, los gastos soportados y los materiales preparados.