2024-04-29

Contratos de obra: entendiendo las modalidades y regulaciones

Autor: Redacción

Género: Nota Informativa

https://idconline.mx/corporativo/2024/04/29/contratos-de-obra-entendiendo-las-modalidades-y-regulaciones

Análisis de las diferentes clases de contratos de obra y las disposiciones legales que rigen estas relaciones en la Ciudad de México

Concepto y tipos de obra El Código Civil para el Distrito Federal (CCDF) únicamente regula el contrato de obra a precio alzado, lo que deja sin una definición general del contrato de obra. No obstante, se puede entender a este como un acuerdo entre el dueño de una obra y el empresario para que este último se comprometa a realizar una construcción determinada a cambio de una remuneración. Existen tres modalidades principales de contrato de obra: a precio alzado, por ajuste cerrado y por precios unitarios. Aunque el CCDF se centra en el contrato de obra a precio alzado, también aborda aspectos relacionados con las otras modalidades. A continuación se detallan las características de cada una de ellas:

obra a precio alzado: el precio acordado por la obra es fijo y previamente determinado.aEl empresario se compromete a completar la totalidad de la obra y del pago del precio se realiza una vez que la obra se ha entregado por completo, a menos que exista un pacto diferente entre las partes. El empresario asume el riesgo de cualquier costo adicional que pueda surgir durante la ejecución del proyecto; si los costos son inferiores al precio acordado, el empresario obtiene una ganancia, mientras que si son mayores, debe absorber la pérdida

obra a precios unitarios: aunque el precio total de la obra se establece de antemano, el pago se hace en función del trabajo realizado en períodos o etapas específicas. A medida que se avanza en la ejecución del proyecto y se entregan unidades o porciones de la obra, se realizan pagos parciales, y

obra por ajuste cerrado: se fija un precio base, pero se permiten ajustes en función de ciertas variables especificadas en el contrato. Estos ajustes pueden estar relacionados con variaciones en los precios de los materiales, la mano de obra u otros factores. A diferencia de la obra a precio alzado, donde el precio es fijo, en la obra por ajuste cerrado, el precio final puede variar dentro de ciertos límites

Partes involucradas Las partes involucradas en un contrato de obra son el empresario, también conocido como contratista, quien se obliga a realizar la obra a cambio de una contraprestación; y el dueño de la obra, quien solicita al empresario la realización del proyecto. Plazos y condiciones de entregaLos plazos y condiciones de entrega son acordados por las partes, considerando la complejidad del proyecto y los recursos disponibles; sin embargo, deben observarse algunas disposiciones legales. Cuando se estipula que la obra debe realizarse conforme a la satisfacción del propietario, se entiende que la aprobación está sujeta a la opinión de expertos en la materia. (art. 2643, CCDF). En cuando a la retención de la obra, el empresario tiene derecho a retenerla hasta que se le pague por su trabajo. Además, su crédito será cubierto preferentemente con el precio de dicha obra en caso de disputas o reclamaciones (art. 2644, CCDF). Una vez que el empresario ha sido remunerado, el dueño tiene la libertad de continuar con el proyecto, incluso contratando a otro empresario, sin importar si la obra sigue los mismos planos, diseños o presupuestos originales. Disposiciones especiales para obra por ajuste cerrado En los contratos de obra por ajuste cerrado, el contratista debe iniciar y finalizar la obra dentro de los plazos designados en el contrato. En caso de incumplimiento, se deben considerar plazos adicionales suficientes, según el criterio de peritos (art. 2629, CCDF).Disposiciones especiales para obra a precio unitario Se presume que el dueño aprueba y recibe parte de la obra por la que ha pagado, pero esta presunción no se aplica si el pago no está expresamente destinado a la parte ya entregada (art. 2631, CCDF). Excepción Si las piezas que se están construyendo no son útiles por sí solas y necesitan unirse para formar un todo funcional, el dueño no está obligado a recibir las partes

por separado (art. 2632, CCDF). Precio y forma de pago El precio y la forma de pago son aspectos fundamentales que deben ser definidos con claridad en el contrato dependiendo la modalidad de obra. El momento de pago del precio pactado por la ejecución de la obra será al momento de la entrega de la misma, a menos que exista un acuerdo escrito en contrario entre las partes que indique lo contrario (art. 2625, CCDF). Una vez que el precio ha sido pagado y la obra ha sido recibida, no hay lugar para reclamaciones sobre el precio, a menos que las partes hayan acordado expresamente al pagar o recibir el precio que se reserva el derecho de reclamar (art. 2628, CCDF). Disposiciones especiales para obra a precio alzado El contratista que se encargue de ejecutar una obra por un precio determinado no tiene derecho a exigir ningún aumento en el precio acordado, incluso si ha habido aumentos en el costo de los materiales o mano de obra. Esta prohibición también aplica cuando hay cambios o aumentos en el plano o diseño de la obra, a menos que estos cambios sean autorizados por escrito por el dueño de la obra y se especifique el precio adicional (arts. 2626 y 2627, CCF). Disposiciones especiales para obra por precio unitario Si una obra se divide en piezas o se mide por partes, el empresario puede solicitar al dueño que reciba y pague por las partes conforme se vayan terminando, permitiendo pagos parciales y proporcionales al avance del trabajo (art. 2630, CCDF). Responsabilidad del empresario Los empresarios son responsables por cualquier incumplimiento de las disposiciones legales o reglamentarias, así como por cualquier daño causado a los vecinos (art. 2625, CCDF). También es responsable de los defectos que aparezcan en la obra después de su recepción, a menos que el dueño haya especificado el uso de materiales defectuosos o haya elegido un terreno inapropiado a pesar de las advertencias del contratista. }Responsabilidad del contratista sobre el trabajo ejecutadoEl contratista es responsable del trabajo realizado por las personas que emplee en la obra. Esto significa que el contratista debe garantizar la calidad y la legalidad del trabajo ejecutado por su personal (art. 2642, CCDF). Subcontratación El contratista principal no puede subcontratar la obra sin el consentimiento del dueño, y sigue siendo responsable de la obra realizada por cualquier subcontratista. Aquellos que trabajen para el contratista o le suministren materiales para la obra no podrán demandar al dueño de la obra por más de la cantidad que el contratista les deba (arts. 2633 y 2641, CCDF). Es importante destacar que a partir de 2021 se modificó la Ley Federal de Trabajo para prohibir la subcontratación de personal; no obstante, se permite la subcontratación de servicios especializados o de ejecución de obras especializadas, por lo que se deben cumplir las disposiciones en la materia. Disposiciones especiales para obra a precio alzado El contratista asume todos los riesgos asociados con la obra hasta su entrega. Esto abarca cualquier problema o imprevisto que surja durante la construcción, como daños a la propiedad o accidentes (art. 2617, CCDF). Excepciones al riesgo del contratistaHay dos situaciones en las que el riesgo recae en el empresario:

si el dueño demora en recibir la obra una vez completada, el riesgo puede pasar a ser su responsabilidad. Lo que significa que si el contratista ha finalizado la obra según lo acordado, pero el dueño no la acepta o la recibe con demora, el riesgo puede ser transferido al dueño, y 5 si existe un convenio expreso entre el empresario y el dueño de la obra que establece que el riesgo no será totalmente asumido por el empresario, entonces en ese caso se aplicará lo que se haya acordado entre las partes Rescisión del contrato Se deben especificar las circunstancias que otorgan a cualquiera de las partes el derecho a rescindir el contrato. En este sentido, la ley contempla situaciones específicas que dan por finalizada la relación contractual.

Fallecimiento del empresario En caso de fallecimiento del contratista antes de la conclusión de la obra, el contrato puede ser rescindido, pero el dueño deberá indemnizar a los herederos del contratista por el trabajo realizado y los gastos en los que haya incurrido hasta ese momento (art. 2638, CCDF). En caso de fallecimiento del dueño de la obra, el contrato no se rescinde de forma automática. En esta situación, los herederos son responsables de cumplir con las obligaciones del contrato hacia el empresario, garantizando así la continuidad de la obra (art. 2640, CCDF).Incapacidad del empresarioSi el contratista no puede concluir la obra debido a causas ajenas a su voluntad, el contrato puede rescindirse. En tal caso, el dueño también debe indemnizar al contratista por el trabajo realizado y los gastos en los que haya incurrido (art. 2639, CCDF). Disposiciones especiales para obra por precio unitario Cuando la obra se ajuste por peso o medida, sin designación del número de piezas o de la medida completa, ambas partes tienen la opción de dar por terminado el contrato una vez que se hayan concluido las partes designadas, pagándose la parte concluida (art. 2636, CCDF). Disposiciones especiales para obra a precio alzado El dueño de una obra contratada a un precio fijo tiene el derecho a rescindir el contrato iniciado, siempre y cuando indemnice al empresario de todos los gastos y trabajos realizados hasta ese momento, así como por la posible utilidad que el empresario habría obtenido de finalizar la obra (art. 2635, CCDF). Resolución de

conflictos Si no se dispone de un plano, diseño o presupuesto para la ejecución del proyecto y surgen dificultades entre el empresario y el dueño, estas deben resolverse considerando varios factores:

la naturaleza de la obra: se deben considerar las características específicas de la obra en cuestión el precio de la obra,

y la costumbre del lugar: es decir, la práctica habitual en la industria de la construcción en el lugar donde se realiza (art. 2619, CCDF).

Opinión de peritos Además, se debe solicitar el dictamen de peritos para proporcionar orientación imparcial y profesional sobre las cuestiones en disputa. Formalidad del contrato En obras por ajuste cerrado con un valor superior $ 100.00, se debe formalizar el contrato por escrito, tal y como lo indica el artículo 2618 del CCDF. Comentarios finales Entender las regulaciones del contrato de obra es fundamentar para proteger los derechos de todas las partes involucradas y prevenir disputas durante la relación contractual. El acuerdo de plazos, presupuestos y recursos ayudan a una mejor gestión y ejecución del proyecto y asi obtener una obra de calidad.