

ÍNDICE

Prólogo

CAPÍTULO 1

INTRODUCCIÓN A LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

1. Algunas nociones sobre la industria de la construcción
2. Características de la industria de la construcción

CAPÍTULO 2

ALGUNAS NOCIONES SOBRE EL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN PRIVADO

3. Regulación del contrato de construcción privado en el Derecho Común
4. Regulación del Código de Comercio
5. Regulación sujeta principalmente a la voluntad de las partes
6. Concepto, definición y clasificación del contrato de construcción privado
7. Discusiones en torno a la naturaleza jurídica del contrato de construcción: arrendamiento o compraventa
8. Contrato innominado y el rol de la voluntad de las partes
9. Intuito personae
10. Obligación de resultado, la cláusula de garantía fitness for purpose y sus implicancias en la carga de la prueba
11. Deber o carga de colaboración
12. La influencia de la práctica extranjera en el modelamiento de los contratos de construcción privados

CAPÍTULO 3

LAS PARTES E INTERVINIENTES DEL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN PRIVADO

13. Los diversos agentes en el proceso constructivo
14. El mandante o propietario de la obra
15. El constructor o contratista
16. Subcontratistas
17. Profesionales competentes y especialistas que participan en un proyecto de construcción
18. Arquitectos
19. Ingeniero
20. Proyectista
21. Jefe de obras o de terreno
22. Inspección Técnica de Obras
23. Project manager
24. Bancos y financistas

CAPÍTULO 4

MODALIDADES DE EJECUCIÓN Y RÉGIMENES CONTRACTUALES DE UNA OBRA PRIVADA

I. CUESTIONES PREVIAS A LA DETERMINACIÓN DE LA METODOLOGÍA CONTRACTUAL DE EJECUCIÓN DE OBRAS

25. La definición del proyecto y sus características

26. Intereses económicos y la asignación de riesgos de la obra

II. MODALIDADES DE EJECUCIÓN DE PROYECTOS

Diseño, licitación y construcción (design-bid-build)

27. Modalidad sólo construcción

28. Modalidad fast track

Diseño y construcción (design-build)

29. Modalidad diseño y construcción

30. Modalidad llave en mano o ingeniería, adquisiciones y construcción (“EPC”)

Ingeniería, adquisiciones y administración de la construcción (Engineering, Procurement and Construction Management, EPCM)

31. Modalidad EPCM

Contratos de construcción con obligaciones financieras y de operación

32. Modalidades de contratos con obligaciones financieras y de operación

III. RÉGIMENES CONTRACTUALES DEL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN PRIVADO

33. Sistemas de fijación del precio y estructura de pagos

Suma Alzada o precio único prefijado

34. Régimen a suma alzada

35. Definición y características

36. Invariabilidad del precio

37. Alcance de los trabajos

38. El riesgo del precio asumido en el régimen a suma alzada

39. Aumento de costos por circunstancias desconocidas

40. Contrato a precio máximo garantizado

Contratos por series de precios y unidad de medida

41. Los precios unitarios

Contratos de reembolso de costos o administración delegada

42. Contrato por administración

43. Cost-plus

44. Proformas

CAPÍTULO 5

EL ALCANCE DE LAS OBRAS Y LOS DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO

45. Alcance de los trabajos contratados

46. Alcance de los trabajos y su relación con los documentos integrantes del contrato

47. Documentos integrantes del contrato

48. Planos y diseños

49. Especificaciones técnicas

50. Programación de las obras

51. Itemizado o listado de cantidades de obra

52. Otros documentos

CAPÍTULO 6

DECLARACIONES Y GARANTÍAS EN EL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN PRIVADO

53. Sobre las declaraciones y garantías de las partes

54. Efectos del incumplimiento de una declaración y garantía contractual

55. Declaración y garantías relativas al conocimiento y estudio del proyecto

56. Declaraciones y garantías relativas a la experiencia y capacidad del contratista

57. Declaraciones y garantías relativas al sitio de la obra

CAPÍTULO 7

ENTREGA Y ACCESO A LOS TERRENOS DE LA OBRA

58. Obligación del mandante

59. Alcance de la obligación de entregar los terrenos

60. Época de entrega de los terrenos

61. Consecuencias jurídicas que surgen ante la falta de entrega de los terrenos

CAPÍTULO 8

PLAZO CONTRACTUAL, PLAZO DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS, PROGRAMACIÓN DE LAS OBRAS Y DEMORAS CONCURRENTES

62. Plazo contractual y plazo de ejecución de obras

63. Elemento de la esencia

64. Cumplimiento de plazos o hitos parciales

65. Inicio del cómputo del plazo

66. Extensión de plazos

67. Término del cómputo del plazo

- 68. Programación de obra
- 69. Importancia del programa de obra
- 70. Metodología, conceptos y formato del programa de obra
- 71. Holguras y actividades fuera de la ruta crítica
- 72. Actividades críticas
- 73. Ruta crítica de las obras
- 74. Critical Path Method (CPM)
- 75. Aceleración
- 76. El programa de obra como fuente de obligaciones contractuales
- 77. Conceptos y circunstancias que generan demoras o retrasos concurrentes (concurrent delays)
- 78. Efectos de los retrasos concurrentes en materia de mayores costos y extensión de plazos

CAPÍTULO 9

EL PRECIO DEL CONTRATO

- 79. El precio como elemento de la esencia del contrato de construcción: obligación principal y de resultados del mandante
- 80. Falta de determinación o de acuerdo sobre el precio por la ejecución de las obras: artículo 1997 del Código Civil
- 81. Régimen del precio
- 82. Elementos del precio en el contrato de construcción
- 83. Anticipo del precio
- 84. Forma de pago del precio durante la ejecución de las obras: hitos y estados de pago
- 85. Estados de pago por avance de las obras
- 86. Aprobación o rechazo de los estados de pago
- 87. Época del pago
- 88. Efectos del pago y valor probatorio de los estados de pago por avance
- 89. Retenciones
- 90. Variaciones en el precio del contrato. Sobre la Regla 2ª del artículo 2003 del Código Civil
- 91. Cláusula de revisión del precio o hardship

CAPÍTULO 10

SUBCONTRATACIÓN, CESIÓN Y SUSPENSIÓN DEL CONTRATO

- 92. Subcontratación de las obras
- 93. Objeto y alcance del subcontrato
- 94. Cláusulas Pay-When-Paid y Pay-If-Paid
- 95. Cláusulas Back-to-Back

- 96. Subcontratista designado o nominado
- 97. Disputas entre el contratista y subcontratista
- 98. Subcontratación, cesión de contrato y novación
- 99. Suspensión de las obras

CAPÍTULO 11

CAMBIOS EN EL ALCANCE DE LAS OBRAS

- 100. Introducción
- 101. Obras extraordinarias y adicionales
- 102. Un cambio en el alcance de las obras no necesariamente “desnaturaliza” al contrato de construcción
- 103. Consentimiento sobre la ejecución de una obra adicional o extraordinaria
- 104. Alta exigencia probatoria sobre la concurrencia de una obra adicional o extraordinaria y sus elementos
- 105. Impacto de los cambios de alcance en la ruta crítica de los trabajos
- 106. Impacto de los cambios de alcance de las obras en el precio o presupuesto de los trabajos
- 107. Valorización y clases de costos, gastos y perjuicios incurridos por el contratista a causa de cambios al alcance del proyecto

CAPÍTULO 12

CLÁUSULA DE RECLAMOS Y CADUCIDAD CONVENCIONAL

- 108. Introducción
- 109. Finalidad
- 110. Naturaleza jurídica
- 111. Validez
- 112. Aplicación
- 113. Conclusiones

CAPÍTULO 13

GARANTÍAS FINANCIERAS Y SEGUROS DE LA OBRA

- 114. El contratista como deudor del mandante
- 115. Boletas bancarias de garantía
- 116. Boletas bancarias de garantía en el contrato de construcción
- 117. Boleta bancaria para garantizar la seriedad de la oferta
- 118. Boleta bancaria para garantizar el correcto uso y restitución del anticipo
- 119. Boleta bancaria para garantizar el fiel cumplimiento del contrato
- 120. Boleta bancaria para garantizar el canje de retenciones realizadas al precio de la obra
- 121. Boleta bancaria para garantizar la correcta o buena ejecución de la obra

122. Las boletas bancarias de garantía y la cláusula penal

123. Pólizas de garantías

CAPÍTULO 14

MULTAS POR RETRASOS

124. Retrasos

125. Naturaleza jurídica de las multas por retrasos: cláusulas penales moratorias

126. Las multas o cláusulas penales moratorias son exigibles ante el incumplimiento inexcusable del contratista con respecto a su obligación de entregar oportunamente las obras

127. Monto y cómputo de aplicación de las multas por retrasos

128. Las multas u obligación penal moratoria se extinguen, en principio, conforme a las reglas generales

CAPÍTULO 15

CLÁUSULAS MODIFICATORIAS DE RESPONSABILIDAD CIVIL EN EL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN PRIVADO

129. Concepto

130. Cláusulas limitativas de responsabilidad civil

131. Limitación o renuncia a los daños consecuenciales (“waiver of consequential damages”)

132. Límites a las multas contractuales o cláusulas penales moratorias (“capping liquidated damages liability”)

133. Límites generales o globales de responsabilidad (“total liability caps”)

134. Las cláusulas limitativas, usualmente, sólo tienen por objeto confinar la responsabilidad civil en su sentido estricto

135. Cláusulas agravantes de responsabilidad civil

136. Cláusulas eximentes de responsabilidad civil

137. Límites a la aplicación de las cláusulas modificatorias de responsabilidad civil

CAPÍTULO 16

RECEPCIÓN DE LAS OBRAS Y LA LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

138. Importancia y efectos jurídicos de la recepción de las obras

139. Entrega de los trabajos y propiedad de la obra

140. Verificación y recepción de las obras

141. Recepción contractual y recepción municipal

142. Clasificación de la recepción de las obras

143. Recepción provisoria de las obras

144. Recepción definitiva o final de las obras

145. Recepción total y parcial de las obras

146. Recepción expresa y tácita de las obras

147. Liquidación del contrato

CAPÍTULO 17

CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR

148. Concepto de caso fortuito o fuerza mayor

149. Cláusula de fuerza mayor

150. Hechos que constituyen eventos de fuerza mayor o caso fortuito en el contrato de construcción

151. Hechos que se excluyen como hipótesis de fuerza mayor o caso fortuito en el contrato de construcción

152. Notificaciones y avisos: potencial caducidad del derecho a reclamar la fuerza mayor

153. Regulación de los efectos del caso fortuito o fuerza mayor en los contratos de construcción

154. Caso fortuito o fuerza mayor que afecta la normal ejecución de los trabajos

155. Caso fortuito o fuerza mayor que afecta a los materiales durante la ejecución de los trabajos

156. Caso fortuito o fuerza mayor que afectan a la obra luego de entrega y recibida por el mandante

157. El terremoto como hipótesis de caso fortuito o fuerza mayor

CAPÍTULO 18

GARANTÍAS CONTRACTUALES Y LEGALES DE LAS OBRAS

158. Garantía de los trabajos

159. Garantías convencionales de las obras

160. Remedios convencionales al incumplimiento dentro del periodo de garantía

161. Extensión del periodo de garantía

162. Backcharges, cobros revertidos o cargos al contratista

163. Los backcharges disponen de la naturaleza jurídica de cumplimiento de la prestación debida por el contratista

164. Límites en la aplicación de los backcharges

165. Retenciones, compensaciones y deducciones

166. Garantía legal de las obras

167. Régimen especial de responsabilidad civil establecido en el Código Civil

168. Régimen especial de responsabilidad civil establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones

169. Responsabilidad concurrente de los agentes de la construcción

CAPÍTULO 19

TERMINACIÓN DEL CONTRATO

170. Concepto, efectos y requisitos generales

171. Sobre el artículo 1999 del Código Civil

- 172. Terminación anticipada por incumplimiento en el contrato de construcción
- 173. Abandono de la obra
- 174. Acumulación de retrasos
- 175. Insolvencia
- 176. Derecho a curar el incumplimiento
- 177. Derecho a la indemnización o compensación de daños
- 178. Terminación unilateral por conveniencia o sin expresión de causa en el contrato de construcción
- 179. Terminación por fuerza mayor o suspensión de las obras
- 180. Otras estipulaciones