

1112  
Zej



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE INGENIERIA

"CONTRATACION DE OBRAS"

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
INGENIERO CIVIL  
P R E S E N T A :  
ANDRES ORDAZ JIMENEZ



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## I N D I C E

INTRODUCCION.....	6
I.- TEORIA GENERAL DEL CONTRATO.....	8
II.- ELEMENTOS DEL CONTRATO.....	15
III.- INTERPRETACION Y EFECTOS DEL CONTRATO.....	24
IV.- CLASIFICACION.....	32
V.- DIVERSOS TIPOS DE CONTRATOS.....	40
VI.- CONTRATO POR PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES	51
VII.- CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO.....	56
VIII.-CLAUSULAS PENALES.....	66
IX.- ACTAS DE ENTREGA, FINIQUITOS, TERMINACION DE GA- RANTIAS Y FIANZAS.....	70
X.- CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES TECNICO LEGALES COMO APORTACION DE LA INGENIERIA Y LA ARQUITEC- TURA LEGAL.....	76
BIBLIOGRAFIA.....	81

## INTRODUCCION

DENTRO DEL CAMPO DE DESARROLLO DEL INGENIERO O ARQUITECTO, ENCONTRAMOS QUE ADICIONALMENTE A LOS OBSTÁCULOS TÉCNICOS SE PRESENTAN LOS DE CARÁCTER LEGAL, SIENDO ÉSTOS INHERENTES EN EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES PROFESIONALES, Y SU PRESENCIA PUEDE OCURRIR DURANTE EL DESEMPEÑO DE CUALQUIERA DE LAS ETAPAS CONSTRUCTIVAS Ó AL CONCLUIRSE ÉSTAS.

LA LEGISLACIÓN QUE NOS RIGE ACTUALMENTE CARECE DE UN ENFOQUE PRÁCTICO Y DE FÁCIL INTERPRETACIÓN AVOCADA A LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, QUE CONLLEVE A RESULTADOS MÁS EQUITATIVOS EN LA APLICACIÓN DE NUESTRA ACTIVIDAD PROFESIONAL.

ES IMPERATIVO TENER CONOCIMIENTOS DEL DERECHO RESPECTO A LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS, DEBIDO A QUE EXISTE UNA INTERRELACIÓN DE HECHOS Y ACCIONES, TENIENDO COMO COMÚN DENOMINADOR DECISIONES VOLUNTARIAS QUE LOS COMPROMETEN A DEFINIR PRESTACIONES MUTUAS PARA SU DEBIDA CONVIVENCIA, GENERANDO UNA RELACIÓN CONTRACTUAL COMO CONCEPTO BÁSICO DEL DERECHO PRIVADO, EN EL QUE INFLUYEN LAS MODERNAS DOCTRINAS SOCIALES QUE EVIDENCIAN LA NECESIDAD DE REFORMAS, ESPECIALMENTE EN LO QUE SE REFIERE A LA LIMITACIÓN DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD, PROPICIANDO LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO EN LOS

## ASPECTOS DE CONTRATACIÓN.

DEBIDO A QUE LAS ACCIONES PROPIAS DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN SON COMPLEJAS, SE REQUIERE DE UN ALTO GRADO DE ESPECIALIDAD E INVOLUCRAR A UN GRAN NÚMERO DE PARTICIPANTES Y ENTIDADES DIVERSAS PARA SU REALIZACIÓN, POR LO QUE SE REQUIERE DEL DISEÑO ESPECÍFICO DE UN MARCO DE REFERENCIA TÉCNICO-LEGAL Y NORMATIVO QUE DETERMINE Y DESLINDE RESPONSABILIDADES, DESDE EL INICIO DE SU PARTICIPACIÓN HASTA EL CIERRE DE SU CICLO POR EFECTO DE LA MISMA (FINIQUITO) PARA TODOS Y CADA UNO DE LOS DIRECTAMENTE INVOLUCRADOS Y SUJETOS A TAN PROFUNDA INTERRELACIÓN.

EL OBJETIVO PRINCIPAL QUE PERSIGO CON LA ELABORACIÓN Y DESARROLLO DEL PRESENTE TEMA, ES EL DESPERTAR LA INQUIETUD E INTERÉS POR CONOCER A FONDO LAS LEYES EN QUE SE FUNDAMENTAN LAS RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES DEL INGENIERO Y ARQUITECTO EN EL DESARROLLO PROFESIONAL. ASÍ MISMO, SE INTUYE LA NECESIDAD DE IMPLANTAR CÁTEDRAS A NIVELES DE LICENCIATURA Y ESTUDIOS PROFESIONALES EN ESTAS DISCIPLINAS, INCLUYENDO EL ÁREA DE LEYES, CON OBJETO DE UNIFICAR EN UN LENGUAJE CONGRUENTE Y ARMÓNICO A ESTOS PROFESIONISTAS, Y QUE ADEMÁS PERMITA LA FORMACIÓN Y PREPARACIÓN DE ESPECIALISTAS EN ESTAS ÁREAS.

## CAPITULO I

### TEORIA GENERAL DEL CONTRATO

LA CONCEPCIÓN ETIMOLÓGICA QUE TIENE EL VOCABLO Ó PALABRA CONTRATO, PROVIENE DEL LATÍN "CONTRATUS" QUE SIGNIFICA: PACTO.

EN EL DERECHO ROMANO, LOS CONTRATOS REQUERÍAN DE UN ELEMENTO MATERIAL Y FORMALISTA, CONSTITUYENDO CASI UNA VERDADERA SOLEMNIDAD, PERO CON EL TIEMPO ÉSTA FORMALIDAD FUÉ EXPERIMENTANDO UNA EVOLUCIÓN GRADUAL HACIA EL CONSENSUALISMO, - EL CUAL SE TRADUCE EN EL SIMPLE CONSENTIMIENTO DE AMBAS PARTES; AUNQUE ESTA TENDENCIA FUÉ RETARDADA POR EL DERECHO GERMANICO DEBIDO A SU FORMALIDAD TAN RADICAL, INFLUENCIÓ NOTABLEMENTE AL DERECHO FRANCÉS ANTIGUO CONSERVÁNDOSE CASI HASTA FINALES DE LA EDAD MEDIA.

EL ANTIGUO DERECHO FRANCÉS TUVO COMO CARACTERÍSTICA FUNDAMENTAL LA CONJUGACIÓN DE LAS FORMAS ROMANAS CON LAS GERMANICAS, Y FINALMENTE EL CONSENTIMIENTO RETOMÓ SU EVOLUCIÓN - EN EL DERECHO FRANCÉS MODERNO BAJO UN SISTEMA RACIONAL Y LÓGICO, FACILITANDO LA SIMPLICIDAD CONTRACTUAL.

ESTA TENDENCIA SE APOYÓ FUNDAMENTALMENTE EN LOS PRINCIPIOS DEL DERECHO CANÓNICO QUE CUESTIONÓ DESDE SU INICIO EL FORMALISMO ROMANO Y GERMÁNICO, ARGUMENTANDO Y SOSTENIENDO - QUE EL VALOR SUPREMO DE LA PALABRA DADA POR EL SER HUMANO - DEBERÍA BASTAR PARA FORMALIZAR UN ACTO EN CUALQUIER SENTIDO.

COMO REACCIÓN AL FORMALISMO CONTRACTUAL, EL CONSENSUALISMO Ó CONSENTIMIENTO SE INICIÓ TOMANDO COMO BASE UNA TENDENCIA SIMPLISTA QUE FACILITÓ LA FORMACIÓN DE LOS CONTRATOS, CONSIDERANDO SUFICIENTE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES PARA QUE NACIERA EL ESQUEMA DE UN CONTRATO.

PARA EL ESTUDIO DE LOS CONTRATOS EN PARTICULAR, TIENE UNA GRAN UTILIDAD PRÁCTICA LA EXPOSICIÓN DE LOS PRINCIPIOS COMUNES A TODOS LOS CONTRATOS. ASÍ COMO DE LAS REGLAS PROPIAS DE CADA DETERMINADO GRUPO DE CONTRATOS, YA QUE AL ELABORAR CUALQUIER CONTRATO EN PARTICULAR DEBEN TENERSE PRESENTE LOS PRINCIPIOS Y REGLAS QUE SE COMENTARÁN EN CAPÍTULOS POSTERIORES.

DENTRO DE LAS NORMAS GENERALES Ó PROPIAS DE CADA GRUPO DE CONTRATOS, A IMITACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL FRANCÉS, SUELE INCLUIRSE DENTRO DE LA TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES, AL CONTRATO COMO UNA DE LAS FUENTES DE LAS OBLIGACIONES QUE, POR SU GRAN IMPORTANCIA Y SU DESPROPORCIONADA EXTENSIÓN, PARECEN INDICAR LA CONVENIENCIA DE DESTACAR CON INDIVIDUALI-

DAD PROPIA LA DOCTRINA GENERAL DEL CONTRATO QUE ALGUNOS LEGISLADORES DENOMINAN "REGLAS GENERALES DE LOS CONTRATOS", - YA QUE EL CONTRATO ES LA FUENTE PRINCIPAL Ó NORMAL DE TODAS LAS OBLIGACIONES.

ASÍ MISMO, ES OPORTUNO UN ESTUDIO DE LOS CONTRATOS EN GENERAL, PORQUE HA IDO CRECIENDO LA OPINIÓN DE QUE LA UTILIDAD DEL CONTRATO TIENDE A DESAPARECER POR LA PREVALENCIA DE LOS INTERESES SOCIALES SOBRE LOS INTERESES INDIVIDUALES, PUES YA SE PROCLAMA "LA DECADENCIA DEL CONTRATO"; LA CONTRATACION DIRIGIDA QUE DÁ A ENTENDER CON TAL EXPRESIÓN, QUE -- HOY EN DÍA LA VOLUNTAD DE LAS PARTES JUEGA UN PAPEL MUY LIMITADO Y SECUNDARIO EN LA FORMACIÓN DEL CONTRATO, DEBIDO A LA INTERVENCIÓN CADA VEZ MAYOR DEL ESTADO EN EL CONTENIDO DEL MISMO.

EL EFECTO SIMPLISTA QUE SE LE HA DADO AL CONSENSUALISMO Ó CONSENTIMIENTO, SE HA ARRAIGADO DE TAL MANERA QUE HAN SURGIDO VARIADAS FORMAS DE CONTRATACIÓN, LAS CUALES DIFIEREN DE LAS TRADICIONALES; CON ESTA FORMA DEL CONSENTIMIENTO SE HA INCREMENTADO EL RIESGO DE INCUMPLIMIENTO POR CARECER DE UN DOCUMENTO QUE HAGA PERMANENTE Y DURADERO UN ACTO EN EL CUAL SE HAN COMPROMETIDO LAS PARTES.

DENTRO DEL TERRENO PATRIMONIAL, EXISTE UNA OPOSICIÓN ENTRE OBLIGACIONES CONTRACTUALES Y OBLIGACIONES EXTRACONTRAC-



TUALES, BASADA EN LA FRAGILIDAD DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES, PORQUE EN ÉSTAS, LAS PARTES CREAN Y MODELAN SUS PROPIAS LEYES Y REGLAS, PUES DAN EL PLAZO OBLIGATORIO QUE LAS UNE Y QUE ELLAS MISMAS QUIEREN, DETERMINAN EL OBJETO, LA DURACIÓN Y MODALIDADES DEL MISMO, Y REGULAN EL MECANISMO DE EJECUCIÓN ASÍ COMO LAS CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO. -- POR EL CONTRARIO, CUANDO LA DEUDA NACE DE UNA FUENTE EXTRA-CONTRACTUAL, SE PRESENTA BAJO LA FORMA MÁS SIMPLE Y MUY A MENUDO TIENE QUE REDUCIRSE INMEDIATAMENTE A SU EJECUCIÓN.

POR OTRA PARTE, CABE DESTACAR QUE MEDIANTE UNA NUEVA -- DISPOSICIÓN QUE NO EXISTÍA EN LOS DOS CÓDIGOS CIVILES ANTERIORES, EL ACTUAL CÓDIGO CIVIL RECONOCE LA GRAN IMPORTANCIA QUE REVISTE EL CONTRATO, AL ESTRUCTURAR LOS PRINCIPIOS GENERALES DE LOS CONTRATOS, EN LAS NORMAS GENERALES APLICABLES A TODA CLASE DE CONVENIOS Y DE ACTOS JURÍDICOS.

EL ACTUAL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN NUESTRA LEGISLACIÓN, DEFINE AL CONVENIO EN SENTIDO GENERAL, COMO EL ACUERDO DE DOS Ó MÁS VOLUNTADES MANIFESTADO EN FORMA EXTERIOR PARA CREAR, TRANSMITIR, MODIFICAR O EXTINGUIR DERECHOS Y OBLIGACIONES. DENTRO DE LA DEFINICIÓN DEL CONVENIO EN SENTIDO GENERAL SE ENCUENTRAN IMPLÍCITAS LAS CONCEPCIONES JURÍDICAS DEL CONTRATO Y DEL CONVENIO EN SENTIDO ESPECIAL.

EL DERECHO CIVIL DISTINGUE Ó DEFINE AL CONTRATO COMO EL

ACUERDO ENTRE DOS Ó MÁS PERSONAS PARA CREAR Ó TRANSMITIR DE RECHOS Y OBLIGACIONES, Y EL CONVENIO EN SENTIDO ESPECIAL, - ES EL ACUERDO QUE MODIFICARÁ O EXTINGUIRÁ LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES.

SIN EMBARGO, LA MENCIONADA DISTINCIÓN NO ES YA RECONOCIDA EN LA ACTUALIDAD, PUES EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE HACE DESAPARECER TODA IMPORTANCIA DE ELLA AL ESTABLECER QUE LOS PRINCIPIOS RELATIVOS A LOS CONTRATOS SE APLICAN A TODOS LOS CONVENIOS, LO CUAL HACE QUE EN REALIDAD RESULTE OBSOLETA LA DIFERENCIA ENTRE CONVENIO Y CONTRATO. POR OTRA PARTE HAY QUE TENER PRESENTE QUE EL CONTRATO, SEGÚN LA DEFINICIÓN LEGAL, - NO SOLO PUEDE DAR NACIMIENTO A OBLIGACIONES Y A SUS CORRELATIVOS DERECHOS; POR ÉSTO ES QUE EL CONTRATO TIENE EFECTOS OBLIGATORIOS Y EFECTOS REALES.

LA LIBERTAD DE CONTRATAR, PARA CELEBRAR Ó NO CELEBRAR - EL CONTRATO, PARA ESCOGER A LA PERSONA CON QUE VA CONTRATARSE Y LA LIBERTAD CONTRACTUAL EN CUANTO A LA FORMA Y AL CONTENIDO DEL CONTRATO, SON PRINCIPIOS ADMITIDOS POR NUESTRO CÓDIGO CIVIL Y QUE DISTAN DE LAS EXAGERACIONES DE LA DOCTRINA DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD DE LOS INICIOS DEL SIGLO PASADO.

CON ÉSTO SE QUIERE DECIR QUE EL PRINCIPIO BÁSICO DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD, RADICABA EN QUE TODAS LAS OBLIGA-

CIONES CONTRACTUALES NACIAN DE LA SOBERANA VOLUNTAD DE DOS PARTES Y QUE SERIAN JUSTAS TODAS ESAS OBLIGACIONES CREADAS POR LA VOLUNTAD.

PARA TRATAR DE ESTABLECER EL EQUILIBRIO ENTRE LAS PRESTACIONES RECÍPROCAS DE AMBAS PARTES EN LOS CONTRATOS BILATERALES, LA LEGISLACIÓN HA ADOPTADO HASTA AHORA DISTINTOS SISTEMAS QUE DE UNA MANERA ESQUEMÁTICA CORRESPONDEN TAMBIÉN A FORMAS DIVERSAS DE CONCEBIR LA JUSTICIA EN EL CONTRATO.

EN ESTE SENTIDO PUEDE HABLARSE DE UNA JUSTICIA LIBERAL EN OPOSICIÓN A UNA JUSTICIA IGUALITARIA, Y ASÍ MISMO, DE UNA JUSTICIA INDIVIDUAL EN CONTRASTE CON UNA JUSTICIA COLECTIVA.

EN RELACIÓN A LA JUSTICIA LIBERAL, SEGÚN ESTOS ORDENAMIENTOS, LO FUNDAMENTAL QUE DEBÍA PRESERVARSE Y GARANTIZARSE EN EL CONTRATO, ERA LA LIBERTAD IRRESTRICTA DE UNA Y OTRA PARTE, YA QUE DEL EJERCICIO INCONTROLADO DE ESA LIBERTAD, BROTA ESPONTÁNEAMENTE Y NATURALMENTE EL EQUILIBRIO DE LAS PRESTACIONES RECÍPROCAS DE AMBOS CONTRATANTES, A CONSECUENCIA DE LA LEY DE LA OFERTA Y LA DEMANDA, EN VIRTUD DE QUE LAS VENTAJAS DEL PACTO SERIAN FAVORABLES PARA UNA PARTE Y DESFAVORABLES PARA LA OTRA.

EN RELACIÓN A LA JUSTICIA IGUALITARIA, SE PREOCUPA EN CAMBIO, POR SALVAGUARDAR LA IGUALDAD DE LOS CONTRATANTES, -

ANTES QUE, Ó POR ENCIMA DE LA LIBERTAD DE LAS PARTES. LA FRECUENTE DESIGUALDAD ECONÓMICA DE UNO Y OTRO CONTRATANTE, DÁ COMO RESULTADO QUE EL MÁS PODEROSO DE ELLOS TRATE DE OBTENER VENTAJAS DESPROPORCIONADAS Y SE APROVECHE DE LAS CONDICIONES DEL MÁS POBRE Ó MÁS IGNORANTE Y COMO CONSECUENCIA, DEL MÁS DÉBIL; DEBIDO A ÉSTO, LA LIBERTAD DE LAS DOS PARTES EN NUMEROSOS CONTRATOS VIENE A SER EN REALIDAD UNA ILUSIÓN Ó VERDADERA FICCIÓN DE LA LEY QUE NORMA Y REGLAMENTA A LOS CONTRATOS.

DE ACUERDO A TODO LO EXPUESTO EN EL PRESENTE CAPÍTULO, SOLO PODEMOS ADICIONAR COMO COMENTARIO QUE EL CONTRATO ES EL INSTRUMENTO LEGAL QUE PERMITIRÁ, SEGÚN EL CASO, FORMALIZAR UN PACTO ENTRE AMBAS PARTES, YA QUE EN LA ACTUALIDAD Y A TRAVÉS DEL TIEMPO, LA BUENA VOLUNTAD Y DISPOSICIÓN PARA RESPETAR UN PACTO DE PALABRA SE HA PERDIDO; TODO ÉSTO COMO RESULTADO DE LA AMBICIÓN DESMEDIDA DEL SER HUMANO POR CONSEGUIR UN BIEN SIN IMPORTAR A QUIEN SE PERJUDIQUE PARA LOGRAR LO.

AHORA BIEN, UNA VEZ QUE SE HA COMENTADO LA TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO, NO SE DEBE PERDER DE VISTA QUE EL ASUNTO QUE NOS OCUPA ES LO RELACIONADO CON LA CONTRATACIÓN DE OBRA Y QUE, LOS CAPÍTULO SIGUIENTES SE ENFOCARÁN HACIA LA OBRA EN EJECUCIÓN, TANTO POR EL GOBIERNO FEDERAL COMO POR LA INICIATIVA PRIVADA (ENTRE PARTICULARES).

## CAPITULO II

### ELEMENTOS DEL CONTRATO

PARA QUE UN ACUERDO ENTRE DOS PARTES SEA CONCEBIDO COMO CONTRATO JURIDICAMENTE, LA LEY MARCA COMO NORMA GENERAL, -- QUE TODO CONTRATO DEBE ESTAR CONSTITUÍDO POR DOS ELEMENTOS PRINCIPALES, SIENDO ÉSTOS:

II.1.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA

II.2.- ELEMENTOS DE VALIDEZ

#### II.1.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

EL DERECHO CIVIL DIVIDE A ESTOS ELEMENTOS EN CONSENTI-- MIENTO Y OBJETO, SIENDO ÉSTOS LOS REQUISITOS QUE SE DEBEN - CUMPLIR PARA DECLARAR LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO EN FORMA GENERAL.

EL CONSENTIMIENTO ESTÁ APOYADO EN EL ACUERDO DE VOLUNTA DES EN FORMA RECÍPROCA ENTRE LAS PARTES, SIEMPRE Y CUANDO - SE COINCIDA VOLUNTARIAMENTE Y ACTUANDO DE BUENA FÉ, YA -- QUE SI SE LLEGARA A PROBAR QUE DICHOS ACTOS PRELIMINARES --

FUERON CON EL PROPÓSITO DE ENTRETENER A LA OTRA PARTE E IMPEDIR QUE CONTRATARA CON OTRA PERSONA, PODRÍA INCURRIRSE EN UN ACTO ILÍCITO GENERANDO UNA RESPONSABILIDAD DE ACUERDO -- CON EL ARTÍCULO 1910 DEL CÓDIGO CIVIL.

ARTÍCULO 1910.- "EL QUE OBRANDO ILÍCITAMENTE O CONTRA - LAS BUENAS CONSTUMBRES CAUSE DAÑO A OTRO, ESTÁ OBLIGADO A REPARARLO, A MENOS QUE DEMUESTRE QUE EL DAÑO SE PRODUJO COMO CONSECUENCIA DE CULPA O NEGLIGENCIA INEXCUSABLE DE LA VÍCTIMA."

EL CONSENTIMIENTO COMO ACUERDO DE VOLUNTADES SE DIVIDE EN DOS PARTES O MOMENTOS, SIENDO ÉSTAS LA OFERTA Ó PROPUESTA Y LA ACEPTACIÓN. CUANDO LA OFERTA SE HACE A UNA PERSONA PRESENTE, SIN FIJARSE UN PLAZO DE ACEPTACIÓN, EL AUTOR DE LA OFERTA QUEDA DESLIGADO SI LA ACEPTACIÓN NO SE HACE DE INMEDIATO.

HASTA AHORA HEMOS MENCIONADO UNA ESTRUCTURA UNILATERAL DEL CONTRATO EN EL CUAL UNA SOLA PARTE ESTÁ OBLIGADA A DAR, PERO EN REALIDAD UN CONTRATO DE OBRA SIEMPRE DEBERÁ SER BILATERAL EN CUANTO A LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES POR AMBAS - PARTES.

CABE ACLARAR QUE POR AÑOS, LA CONTRATACIÓN DE OBRAS, INDEPENDIEMENTE DE CUAL SEA SU ESTRUCTURA, SE HA VISTO MO

DIFICADA Ó MAL INTERPRETADA LA LEY VIGENTE EN SU APLICACIÓN, DEPENDIENDO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA. ESTO QUIERE DECIR -- QUE EL CONTRATANTE IMPONDRÁ SUS CONDICIONES QUE LO BENEFICIARÁN DIRECTAMENTE Y SUS DERECHOS OBVIAMENTE SERÁN MENORES Y REDUCIDOS ÚNICAMENTE AL PAGO DE LOS SERVICIOS CONTRATADOS, POR ÉSTO, JURÍDICAMENTE NO PODEMOS CONCEBIR EL ESQUEMA DE UN CONTRATO.

EL OBJETO DIRECTO E INMEDIATO DEL CONTRATO, ES LA CREACIÓN O LA TRANSMISIÓN DE OBLIGACIONES Y DERECHOS QUE PUEDEN SER REALES Ó PERSONALES, SIENDO OPORTUNO MENCIONAR QUE ESTE TIPO DE OBLIGACIONES DE MEDIO Ó DE ACTIVIDAD COMO SUELE DENOMINARSE AL DEL PROFESIONISTA EN EL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES, Y OBLIGACIONES DE RESULTADO COMO EL TRANSPORTISTA\*. LAS PRIMERAS SOLO EXIGEN DEL DEUDOR -- SIMPLEMENTE SU ACTIVIDAD Ó DILIGENCIA, Y EN CUANTO A LAS SEGUNDS SOLO EL RESULTADO MISMO Ó BENEFICIO CONCRETO.

ESTA CLASIFICACIÓN REVISTE CIERTA TRASCENDENCIA, PORQUE LAS OBLIGACIONES DE MEDIO Ó ACTIVIDAD, PARA EXIGIR RESPONSABILIDAD AL DEUDOR QUE HA REALIZADO Ó PRESTADO SU ACTIVIDAD, ES PRECISO QUE EL ACREEDOR ALEGUE Y COMPRUEBE LA NEGLIGENCIA, EL DOLO Ó LA IMPERICIA EN QUE HAYA INCURRIDO EL DEUDOR; MIENTRAS QUE EN LAS OBLIGACIONES DE RESULTADO, LA RESPONSABILIDAD SE PRESUME A CARGO DEL DEUDOR, QUIEN ES EL QUE DEBE

\* SIENDO ÉSTOS, EJEMPLOS DE ESTA TRANSMISIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.

ACREDITAR EL CASO FORTUITO Ó LA FUERZA MAYOR, SI PRETENDE EXIMIRSE DE RESPONSABILIDADES.

PARA QUE EL OBJETO TENGA CARÁCTER OBJETIVO, LA "COSA-OBJETO" DEBE EXISTIR EN LA NATURALEZA, SER DETERMINADA Ó DETERMINADA EN CUANTO A SU ESPECIE Y QUE EL DEUDOR SEA TITULAR Ó DUEÑO DE LA COSA Y CUYO DERECHO VA A CONSTITUIRSE Ó A TRANSMITIRSE EN FAVOR DEL ACREEDOR.

LAS LEYES ACTUALES EN MATERIA DE CONSTRUCCIÓN Y USOS DEL SUELO, REGULAN CON NORMAS IMPERATIVAS Y DE ORDEN PÚBLICO, Y SUBSTRAEEN DE LA LIBERTAD CONTRACTUAL ASPECTOS ESENCIALES DEL OBJETO DE MUY NUMEROSOS CONTRATOS.

ASÍ MISMO, DEBE DECLARARSE EXPRESAMENTE EN EL CONTRATO RESPECTIVO EL USO ESPECÍFICO QUE VA A DARSE POR EL PARTICULAR A CADA INMUEBLE URBANO SOBRE EL QUE SE TRANSMITA Ó SE CONCEDA CUALQUIER FORMA DE TENENCIA JURÍDICA SOBRE DICHA CLASE DE PREDIOS Y DEBE TAL USO COINCIDIR CON EL USO ESPECIAL QUE LE HAYA SIDO ASIGNADO A DICHO INMUEBLE POR EL ESTADO Y SE HAYA INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, BAJO SANCIÓN DE NULIDAD EN CASO DE ESTA FALTA DE DECLARACIÓN Ó DE ESA FALTA DE COINCIDENCIA.

ESTE INTERVENCIONISMO OFICIAL EN LA ELABORACIÓN DE LOS CONTRATOS, AMENAZA CON PARALIZAR LA CONTRATACIÓN EN GRANDES SECTORES, Ó CONVERTIR DICHAS LEYES EN ALGO OBSOLETO, YA QUE



SE REQUERIRÍA DE UN GIGANTESCO APARATO BUROCRÁTICO Y UN PRE SUPUESTO DESMEDIDO PARA QUE ESTA LEY FUERA MÁS ÁGIL Y EFECTIVA PARA LA OBSERVANCIA DE SEMEJANTES DISPOSICIONES.

## II.2.- ELEMENTOS DE VALIDEZ.

ASÍ COMO LOS ELEMENTOS DE EXISTENCIA, LOS ELEMENTOS DE VALIDEZ SE DIVIDEN EN DOS PARTES QUE SON LA CAPACIDAD Y LA FORMA.

EN CUANTO A LA CAPACIDAD, SE PUEDE HABLAR DE LA CAPACIDAD REFERIDA EN ESPECIAL A LOS CONTRATOS.

LA CAPACIDAD DE EJERCICIO PARA CONTRATAR ES LA APTITUD RECONOCIDA POR LA LEY EN UNA PERSONA PARA CELEBRAR POR SÍ MISMA UN CONTRATO; Y HABRÁ INCAPACIDAD PARA OBRAR Ó DE EJERCICIO DE LOS CONTRATOS, CUANDO UNA PERSONA NO PUEDA CELEBRAR POR SI MISMA UN CONTRATO, PERO QUE TENGA Ó ESTÉ EN APTITUD DE REALIZARLO A TRAVÉS DE UN REPRESENTANTE.

LA CAPACIDAD DE CONTRATAR, ES UNA SUBESPECIE DE LA CAPACIDAD DE OBRAR Ó DE LA CAPACIDAD DE EJERCICIO Y CONSISTE EN LA APTITUD RECONOCIDA POR LA LEY Ó DE ASISTENCIA DE OTRAS PERSONAS Y CARECEN DE TAL APTITUD TODAS LAS PERSONAS CON IN CAPACIDAD NATURAL Y LEGAL.

FINALMENTE EN RELACIÓN CON LA CAPACIDAD PARA CONTRATAR

HAY QUE CONSIDERAR LA CUESTIÓN RELATIVA A LA POSIBLE INTERVENCIÓN DE UN TERCERO EN EL CONTRATO. AL EFECTO, CUANDO EN LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO INTERVIENE UN TERCERO, LA FUNCIÓN DE ÉSTE ES LA DE UN REPRESENTANTE, SI ES QUIÉN CELEBRA EL CONTRATO POR CUENTA Y EN NOMBRE DE UNA DE LAS PARTES, -- SIENDO NECESARIO QUE ÉSTE SEA CAPAZ DE CONTRATAR, PORQUE ES ÉSTE QUIEN MANIFIESTA SU VOLUNTAD, LA CUAL PRODUCE SUS EFECTOS JURÍDICOS CON RELACIÓN AL REPRESENTADO, QUIEN NO SIEMPRE NECESITA SER CAPAZ DE CONTRATAR.

EN MATERIA DE CONTRATOS, SE DEBEN DISTINGUIR TRES LÍMITES A SABER:

II.2.- LA CAPACIDAD PARA CONTRATAR, QUE POR REGLA GENERAL, TIENEN ESTA CAPACIDAD TODAS LAS PERSONAS, SALVO LAS EXPRESAMENTE EXCEPTUADAS POR LA LEY, SIENDO ESTAS EXCEPCIONES: LOS MENORES DE DIECIOCHO AÑOS Y TODAS AQUELLAS PERSONAS CON PROBLEMAS FÍSICOS QUE IMPIDAN EL DESEMPEÑO EN FORMA ÁGIL DE LOS TRÁMITES CORRESPONDIENTES.

II.2.2.- LA FORMALIDAD HABILITANTE, QUE CONSISTE EN UNA AUTORIZACIÓN Ó PERMISO QUE A UNA PERSONA CAPAZ SE OTORGA -- POR UNA AUTORIDAD JUDICIAL Ó ADMINISTRATIVA, PARA LA CELEBRACIÓN DE UN DETERMINADO CONTRATO.

II.2.3.- LA LEGITIMACIÓN PARA CONTRATAR, ES LA APTITUD RECONOCIDA POR LA LEY EN UNA DETERMINADA PERSONA PARA QUE -

PUEDA SER PARTE DE UN CONTRATO DETERMINADO.

LA FALTA DE LEGITIMACIÓN PARA CONTRATAR PRODUCE EN EL CONTRATO LA NULIDAD ABSOLUTA, PORQUE LAS NORMAS QUE PRIVAN DE LEGITIMACIÓN A DETERMINADAS PERSONAS EN RELACIÓN CON --- CIERTOS CONTRATOS SON VERDADERAS NORMAS PROHIBITIVAS.

EN LA FORMA, QUE ES LA OTRA PARTE DE LOS ELEMENTOS DE VALIDEZ, LA LEY EXIGE UNA FORMA DETERMINADA PARA LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO, Y DICHA FORMALIDAD ES UN ELEMENTO DE VALIDEZ DEL PROPIO CONTRATO, YA QUE LA OMISIÓN DE ESA FORMALIDAD EXIGIDA POR LA LEY HACE QUE EL CONTRATO PUEDA SER CONSIDERADO DE NULIDAD RELATIVA, TAL COMO LO ESTIPULA EL ARTÍCULO 2228 DEL CÓDIGO CIVIL:

ART.2228.-"LA FALTA DE FORMA ESTABLECIDA POR LA LEY, SI NO SE TRATA DE ACTOS SOLEMNES, ASI COMO EL ERROR, EL DOLO, LA VIOLENCIA, LA LESION Y LA INCAPACIDAD DE CUALQUIERA DE LOS AUTORES DEL ACTO, PRODUCE LA NULIDAD RELATIVA DEL MISMO."

EN NUESTRO ACTUAL CÓDIGO CIVIL, EXISTEN VARIOS ARTÍCULOS EN LOS CUALES NO SE TIENE UNA DISPOSICIÓN QUE CONCUERDEN ENTRE ELLOS Y PARECEN CONTRADICTORIOS; A CONTINUACIÓN MENCIONAMOS ÉSTOS:

ART. 2246.-"PARA QUE LA PROMESA DE CONTRATAR SEA VALIDA, DEBE CONSTAR POR ESCRITO, CONTENER LOS ELEMENTOS CARACTERISTICOS DEL CONTRATO DEFINITIVO Y LIMITARSE A CIERTO TIEMPO."

ART. 2317.-"LAS ENAJENACIONES DE BIENES INMUEBLES CUYO VALOR CONVENCIONAL NO SEA MAYOR DE QUINIENTOS PESOS Y LA CONSTITUCION O TRANSMISION DE DERECHOS REALES ESTIMADOS HASTA LA MISMA CANTIDAD O QUE GARANTICEN UN CREDITO NO MAYOR DE DICHA SUMA, PODRAN OTORGARSE EN DOCUMENTO FIRMADO POR LOS CONTRATANTES ANTE DOS TESTIGOS CUYAS FIRMAS SE RATIFIQUEN ANTE NOTARIO, JUEZ DE PAZ O REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD. LOS CONTRATOS POR LOS QUE EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL ENAJENE TERRENOS O CASAS PARA LA CONSTITUCION DEL PATRIMONIO FAMILIAR O PARA PERSONAS DE ESCASOS RECURSOS ECONOMICOS -- HASTA POR UN VALOR DE OCHENTA MIL PESOS, PODRAN OTORGARSE EN DOCUMENTO PRIVADO SIN LOS REQUISITOS DE TESTIGOS Y DE RATIFICACION DE FIRMAS."

ART. 2406.-"EL ARRENDAMIENTO DEBE OTORGARSE POR ESCRITO CUANDO LA RENTA PASE DE CIEN PESOS ANUALES, EL CONTRATO SE OTORGARA EN ESCRITURA PUBLICA."

COMO SE PUEDE APRECIAR EN LOS ARTÍCULOS ANTES MENCIONADOS, NO COINCIDEN EN EL MONTO ESTIPULADO, Y SI VARÍAN EN -- CUANTO AL TIPO DE CONTRATO, LA FORMALIDAD DEBE SER IGUAL PA RA CADA UNO DE ELLOS (LA FORMA ESCRITA Y LEGALIZADO ANTE U NA AUTORIDAD JURÍDICA).

### CAPITULO III

#### INTERPRETACION Y EFECTOS DEL CONTRATO

EXISTEN NORMAS PARA INTERPRETAR OTRAS NORMAS JURÍDICAS,  
Y NORMAS PARA INTERPRETAR LOS CONTRATOS.

LAS PRIMERAS REALIZAN UNA INTERPRETACIÓN ESENCIALMENTE  
OBJETIVA DE LA LEY, EN TANTO QUE LAS SEGUNDAS TIENEN UNA -  
FUNCIÓN MÁS COMPLEJA, PORQUE LLEVAN A CABO UNA INTERPRETA--  
CIÓN SUBJETIVA EN FORMA PREPONDERANTE Y A LA VEZ OBJETIVA.

PARA TAL EFECTO, EL DERECHO DIVIDE A LAS NORMAS EN DOS,  
SIENDO ÉSTAS LAS NORMAS PARA INVESTIGAR LA INTENCIÓN COMÚN  
DE LAS PARTES Y QUE ESTÁN CONTENIDAS EN EL CÓDIGO CIVIL, EN  
LOS ARTÍCULOS QUE A CONTINUACIÓN SE MENCIONAN:

ART.1851.-"SI LOS TERMINOS DE UN CONTRATO SON CLAROS Y NO -  
DEJAN LUGAR A DUDA SOBRE LA INTENCION DE LOS CON-  
TRATANTES, SE ESTARA AL SENTIDO LITERAL DE LAS --  
CLAUSULAS.

SI LAS PALABRAS PARECIEREN CONTRARIAS A LA INTEN-  
CION EVIDENTE DE LOS CONTRATANTES, PREVALECERA ES

TA SOBRE AQUELLAS."

ART. 1852.-"CUALQUIERA QUE SEA LA GENERALIDAD DE LOS TERMINOS DE UN CONTRATO, NO DEBERAN ENTENDERSE COMPRENDIDOS EN EL, COSAS DISTINTAS Y CASOS DIFERENTES - DE AQUELLOS SOBRE LOS QUE LOS INTERESADOS SE PROPUSIERON CONTRATAR.

Y LAS NORMAS PARA ELIMINAR LAS DUDAS Y AMBIGUEDADES DEL CONTRATO, ESTAN CONTENIDAS EN LOS SIGUIENTES ARTICULOS:"

ART. 1853.-"SI ALGUNA CLAUSULA DE LOS CONTRATOS ADMITIERE DIVERSOS SENTIDOS, DEBERA ENTENDERSE EN EL MAS ADECUADO PARA QUE PRODUZCA EFECTO."

ART. 1854.-"LAS CLAUSULAS DE LOS CONTRATOS DEBEN INTERPRETARSE LAS UNAS POR LAS OTRAS, ATRIBUYENDO A LAS DUDOSAS EL SENTIDO QUE RESULTE DEL CONJUNTO DE TODAS."

ART. 1855.-"LAS PALABRAS QUE PUEDEN TENER DISTINTAS ACEPTACIONES SERAN ENTENDIDAS EN AQUELLA QUE SEA MAS -- CONFORME A LA NATURALEZA Y OBJETO DEL CONTRATO."

ART. 1856.-"EL USO O LA COSTUMBRE DEL PAIS SE TENDRAN EN --

CUENTA PARA INTERPRETAR LAS AMBIGUEDADES DE LOS -  
CONTRATOS."

AHORA, MEDIANTE LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO, SE TRATA DE FIJAR EL SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS Y DE LAS CLÁUSULAS CONVENIDAS POR LAS PARTES, POR LO CUAL SE REQUIERE PLANTEAR LA NECESIDAD DE ATENERSE A LA VOLUNTAD INTERNA DE LAS PARTES Ó BIEN RECURRIR EXCLUSIVAMENTE A LA VOLUNTAD DECLARADA POR LAS MISMAS PARTES.

LA INTERPRETACIÓN SUBJETIVA DEL HECHO FUNDAMENTAL QUE SIRVE PARA INTERPRETAR EL CONTRATO, ES LA VOLUNTAD INTERNA Ó LA INTENCIÓN COMÚN QUE LAS PARTES HAN EXTERIORIZADO A TRAVÉS DE LAS PALABRAS, DE LOS TÉRMINOS Ó DE LAS CLÁUSULAS QUE HAN EMPLEADO ELLAS AL CELEBRAR EL CONTRATO. POR ESTA RAZÓN, LO QUE DEBE BUSCARSE EN TODO CONTRATO ES LA INTENCIÓN DE LOS CONTRATANTES SIEMPRE Y CUANDO SEA CLARA EN LOS TÉRMINOS EMPLEADOS POR LOS CONTRATANTES, PUES SI LAS PALABRAS USADAS FUERAN CONTRARIAS A LA INTENCIÓN DE LAS PARTES, DEBERÁ PREVALECER ESTA INTENCIÓN SOBRE AQUELLAS PALABRAS; PERO AÚN EN ESTE CASO DE DIVERGENCIA ENTRE LAS PALABRAS Y LA INTENCIÓN, SE TRATA DE UNA VOLUNTAD INTERNA QUE HA SIDO DECLARADA Ó MANIFESTADA AUNQUE SEA EN FORMA INADECUADA CON PALABRAS IMPROPIAS HACIA EL EXTERIOR.



TIENE TANTA IMPORTANCIA LA INTENCIÓN COMÚN Ó LA VOLUNTAD INTERNA DE LOS CONTRATANTES EN LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO, QUE CUANDO NO ES POSIBLE DESCUBRIR LAS DUDAS, EQUÍVOCOS Ó AMBIGUEDADES DE LAS PALABRAS Ó CLÁUSULAS EMPLEADAS POR LOS CONTRATANTES, DE CUAL FUÉ LA VOLUNTAD INTERNA Ó LA INTENCIÓN COMÚN DE LOS MISMOS CONTRATANTES, EL CONTRATO SE CONSIDERARÁ NULO, DADO QUE EN EL FONDO NO HUBO EN ESE CASO EL ACUERDO DE VOLUNTADES.

EN CUANTO A LA INTERPRETACIÓN OBJETIVA, SE MENCIONARON VARIOS ARTÍCULOS CONTENIDOS EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE, CUYO OBJETIVO PRINCIPAL ES EL DE ELIMINAR DUDAS, EQUÍVOCOS Ó AMBIGUEDADES EN LAS PALABRAS, TÉRMINOS Ó CLÁUSULAS DEL CONTRATO.

DENTRO DE ESTE GRUPO DE NORMAS PARA LA INTERPRETACIÓN OBJETIVA DEL CONTRATO, HAY QUE MENCIONAR EL "PRINCIPIO DE CONSERVACIÓN DEL CONTRATO", DEL CUAL PUEDE CONSIDERARSE COMO UNA IMPORTANTE APLICACIÓN LA SIGUIENTE REGLA: "SI ALGUNA CLÁUSULA DE LOS CONTRATOS ADMITIERA DIVERSOS SENTIDOS, DEBERÁ ENTENDERSE EN EL MÁS ADECUADO PARA QUE PRODUZCA EFECTOS."

LA JUSTIFICACIÓN DE ESTA NORMA ES EVIDENTE, YA QUE RESULTA MÁS SENSATO SOSTENER QUE CUANDO LAS PARTES CELEBRARON UN CONTRATO, LO HICIERON PARA QUE PRODUJERA ALGÚN EFECTO Y

NO SIMPLEMENTE PARA REALIZAR ALGO COMPLETAMENTE INÚTIL Y --  
DESPROVISTO DE TODO EFECTO.

SIN EMBARGO, ESTA MISMA REGLA NO AUTORIZA A INTERPRETAR  
EL CONTRATO, EN CASO DE AMBIGUEDAD, EN EL SENTIDO MÁS ADE--  
CUADO PARA QUE PRODUZCA EL MÁXIMO EFECTO, SINO SIMPLEMENTE  
PARA QUE PRODUZCA EFECTOS JURÍDICOS Y NO SEA ALGO CARENTE -  
DE TODO EFECTO Y ETERNAMENTE INÚTIL.

OTRA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO ES LA LLAMADA INTERPRE  
TACIÓN INTEGRADORA, YA QUE EN RARAS OCASIONES LAS PARTES, -  
AL CELEBRAR EL CONTRATO, TENDRAN PRESENTE TODAS LAS CONSE--  
CUENCIAS, ALCANCES Y EFECTOS QUE VA A TENER EL MISMO CONTRA  
TO, POR LO QUE SE VUELVE INDISPENSABLE INTEGRAR EL CONTRATO,  
ES DECIR, COMPLETANDO CON NORMAS Ó CLÁUSULAS COMPLEMENTARIAS  
ESTABLECIDAS POR EL LEGISLADOR.

CABE ACLARAR QUE LAS CLÁUSULAS EN UN CONTRATO SON ESEN--  
CIALES, YA QUE NO PUEDEN SER SUPRIMIDAS BAJO LA PENA DE HA--  
CER NULO EL CONTRATO, ACUERDO Ó CONVENIO.

SI LAS CLÁUSULAS CONVENIDAS ENTRE LAS PARTES Y LAS NOR--  
MAS COMPLEMENTARIAS ESTABLECIDAS POR LA LEY A PROPÓSITO PA--  
RA CADA CONTRATO EN ESPECIAL, RESULTARAN AÚN INSUFICIENTES,  
LA INTEGRACIÓN DEBERÁ CONTINUARSE CON LAS CONSECUENCIAS QUE  
SE DERIVEN DE LA BUENA FÉ, DEL USO Ó DE OTRAS DISPOSICIONES  
LEGALES FUNDADAS EN LA IGUALDAD.

LOS "EFECTOS" DEL CONTRATO SON LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS QUE EMANAN Ó RESULTAN DE ÉSTE, EFECTOS QUE SE PRODUCEN ORDINARIAMENTE AL MOMENTO MISMO EN QUE SE PERFECCIONA EL -- CONTRATO. ÉSTO QUIERE DECIR, LO QUE YA SE MENCIONÓ EN EL - CAPÍTULO I, EL NACIMIENTO Ó TRANSMISIÓN DE OBLIGACIONES Y - TRANSMISIÓN Ó CONSTITUCIÓN DE DERECHOS REALES; PERO SE GENERAN TAMBIÉN EN OCASIONES HASTA QUE SE EJECUTA EL CONTRATO, - COMO OCURRE CUANDO LAS OBLIGACIONES QUEDAN SUJETAS A UN TÉRMINO Ó A UNA CONDICIÓN. EL PRIMER EFECTO QUE PRODUCE EL CONTRATO, CONSISTE EN SU CARÁCTER OBLIGATORIO, Ó SEA, QUE EL ACUERDO DE VOLUNTADES DE LOS CONTRATANTES TIENE CARÁCTER FORMAL ENTRE LAS PARTES, YA QUE SOLO PRODUCE EFECTOS PARA EL - FUTURO Y NO RETROACTIVAMENTE; ADEMÁS CUANDO EL CONTRATO HA CREADO DERECHOS REALES, DEBEN RETRANSMITIRSE. TODO ÉSTO SE TRADUCE EN RESPETAR LO PACTADO MEDIANTE EL CONTRATO.

EL CONTRATO, CONFORME A SU DEFINICIÓN LEGAL, PUEDE SER PURAMENTE OBLIGATORIO Ó BIEN CON EFECTOS REALES. ASÍ MISMO, SUELE ESTIMARSE QUE NUNCA PUEDE EL CONTRATO DEJAR DE TENER EFECTOS OBLIGATORIOS; PERO SIN EMBARGO, EN EL CONTRATO DE - HIPOTECA SE DÁ LA EXCEPCIÓN, PORQUE DICHO CONTRATO NO GENERA NINGUNA OBLIGACIÓN Ó DERECHO DE CRÉDITO, SINO SOLO EL DERECHO REAL DE HIPOTECA.

COMUNMENTE, LOS EFECTOS REALES DEL CONTRATO, SE PRODUCEN SIMULTÁNEAMENTE AL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO, TAN-

TO PARA TRANSMITIR LA PROPIEDAD, COMO PARA CONSTITUIR OTROS DERECHOS REALES; PERO HAY CASOS EN QUE ESA TRANSMISIÓN Ó -- CONSTITUCIÓN DE DERECHOS SE REALIZA POSTERIORMENTE, LO CUAL TIENE IMPORTANCIA, SOBRE TODO, PARA LA APLICACIÓN DE LA --- "TEORÍA DE RIESGOS" PARA LO CUAL, EL CÓDIGO CIVIL EN SU ARTÍCULO 2017, NOS DICE:

ART.2017.-"EN LOS CASOS EN QUE LA OBLIGACION DE DAR COSA -- CIERTA IMPORTE LA TRASLACION DE LA PROPIEDAD DE E SA COSA, Y SE PIERDE O DETERIORA EN PODER DEL DEUDOR, SE OBSERVARAN LAS SIGUIENTES REGLAS:

I.- SI LA PERDIDA FUE POR CULPA DEL DEUDOR, ESTE RESPONDERA AL ACREEDOR POR EL VALOR DE LA COSA Y POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS.

II.- SI LA COSA SE DETERIORA POR CULPA DEL DEUDOR, EL ACREEDOR PUEDE OPTAR POR LA RESCISION DEL CONTRATO Y EL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS, O RECIBIR LA COSA EN EL ESTADO QUE SE ENCUENTRE Y EXIGIR LA REDUCCION DE PRECIO Y EL PAGO DE DAÑOS Y PERJUI-- CIOS.

III.- SI LA COSA SE PERDIERE POR CULPA DEL ACREEDOR, EL DEUDOR QUEDA LIBRE DE LA OBLIGACION.

IV.- SI SE DETERIORA POR CULPA DEL ACREEDOR, ESTE TIENE LA OBLIGACION DE RECIBIR LA COSA EN EL ESTADO EN QUE SE HALLE.

V.- SI LA COSA SE PIERDE POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR, LA OBLIGACION QUEDA SIN EFECTO Y EL DUEÑO NO SUFRE LA PERDIDA, A MENOS QUE OTRA SITUACION SE HAYA CONVENIDO."

LA RELATIVIDAD EN LOS EFECTOS DEL CONTRATO, CONSISTE EN QUE ÉSTE SOLO APROVECHA Ó PERJUDICA DIRECTAMENTE LAS PARTES, TAMBIÉN PARA ELLAS CREA DERECHOS Y OBLIGACIONES.

ES IMPORTANTE COMENTAR QUE LOS EFECTOS DE UN CONTRATO SE DIVIDEN EN: "EFECTOS DIRECTOS" Y "EFECTOS REFLEJOS". LOS PRIMEROS SON AQUELLOS A LOS QUE YA SE HIZO REFERENCIA AL HABLAR DE LA RELATIVIDAD DEL CONTRATO; EN CUANTO A LOS SEGUNDOS, SON LOS QUE SE DERIVAN, SOBRE TODO, DE LOS EFECTOS REALES Y AÚN TAMBIÉN LAS RELACIONES Ó SITUACIONES JURÍDICAS -- CREADAS POR EL CONTRATO EN EL CASO DE CIERTOS CONTRATOS OBLIGATORIOS, COMO POR EJEMPLO, EN UN SUMINISTRO CON PACTO DE EXCLUSIVA, ASÍ COMO EN EL ARRENDAMIENTO.

## CAPITULO IV

### CLASIFICACION

NUESTRO ACTUAL CÓDIGO CIVIL, PARA EL ESTUDIO DE LOS CONTRATOS EN GENERAL, LOS CLASIFICA BAJO UN ESTRICTO CRITERIO JURÍDICO; Y LA FUNCIÓN JURÍDICA DEL CONTRATO NO DEPENDE SÓLO DE SU CLASIFICACIÓN Ó DE SU DENOMINACIÓN, SINO DE SU CONTENIDO.

INDEPENDIEMENTE DE QUE NO SE HA LOGRADO UNA CLASIFICACIÓN UNIFORME, TAMPOCO SE HA LOGRADO REGLAMENTAR TODOS -- LOS CONTRATOS POSIBLES. ES MUCHO MÁS ÚTIL APLICAR UNA REGLAMENTACIÓN DE PRINCIPIOS GENERALES A TODA RELACIÓN CONTRACTUAL, QUE UNA CLASIFICACIÓN UNIFORME SIN RESULTADOS POSITIVOS.

DE ACUERDO A LAS FUNCIONES ESPECÍFICAS DE LOS CONTRATOS, ÉSTOS SE CLASIFICAN EN LAS SIGUIENTES CATEGORÍAS:

POR INTERDEPENDENCIA DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS EN:

IV.1.- BILATERALES

IV.2.- UNILATERALES

#### IV.1.-CONTRATOS BILATERALES.

EL CONTRATO ES "BILATERAL", CUANDO LAS PARTES QUE INTERVIENEN EN LA ELABORACIÓN O FORMULACIÓN DEL CONTRATO, SE OBLIGAN RECÍPROCAMENTE; COMO EJEMPLO TENEMOS EL CONTRATO PARA -- CONSTRUCCIÓN DE UNA OBRA DETERMINADA, EN LA CUAL EL CONTRATISTA SE OBLIGA A CONSTRUIR EL BIEN INMUEBLE Y EL CONTRATANTE, AL PAGO DE UN PRECIO DETERMINADO Y EN DINERO.

#### IV.2.- CONTRATOS UNILATERALES

EL CONTRATO ES "UNILATERAL", CUANDO SOLO UNA DE LAS PARTES SE OBLIGA HACIA LA OTRA, SIN QUE ÉSTA A SU VEZ LE QUEDA OBLIGADA. LA UNILATERALIDAD NACE POR EFECTO DEL CONTRATO Y NO POR LOS EFECTOS JURÍDICOS QUE SE PRODUZCAN CON POSTERIORIDAD; ASÍ MISMO, ESTE TIPO DE CONTRATO, EN SU ORIGEN ES UNILATERAL, PERO POR HECHOS POSTERIORES A SU CELEBRACIÓN, GENERAN OBLIGACIONES RECÍPROCAS PARA LAS PARTES.

POR LA VALORACIÓN ECONÓMICA EN:

IV.3.- ONEROSOS

IV.4.- GRATUITOS

#### IV.3.- CONTRATOS ONEROSOS

LOS CONTRATOS "ONEROSOS" DE ACUERDO AL CÓDIGO CIVIL, --

SON AQUELLOS EN LOS QUE LOS GRAVÁMENES Y PROVECHOS, SON RECÍPROCOS ENTRE AMBAS PARTES, ESTIPULÁNDOSE ÉSTO EN EL CONTRATO; COMO UN EJEMPLO DE ÉSTE TENEMOS EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EN EL QUE EL ARRENDADOR CONCEDE EL USO Y GOCE DE UNA COSA Y EL ARRENDATARIO SE OBLIGA A PAGAR UN PRECIO DENOMINADO RENTA.

#### IV.4.- CONTRATOS GRATUITOS

CONTRATO "GRATUITO" JURÍDICAMENTE, ES AQUEL EN QUE EL PROVECHO ES SOLAMENTE PARA UNA DE LAS PARTES, Y UN EJEMPLO CLÁSICO DE ESTE CONTRATO ES EL DE "DONACIÓN", EN VIRTUD DE QUE EL DONANTE TRANSMITE GRATUITAMENTE TODO Ó PARTE DE SUS "BIENES" PRESENTES.

POR LA PRECISIÓN DE LOS EFECTOS ECONÓMICOS ENTRE LAS PARTES EN:

#### IV.5.- CONMUTATIVOS

#### IV.6.- ALEATORIOS

#### IV.5.- CONTRATOS CONMUTATIVOS

SE DENOMINAN CONTRATOS "CONMUTATIVOS" A AQUELLOS QUE AL MOMENTO DE SU CELEBRACIÓN, SE CONOCEN LAS "VENTAJAS" Ó "DESVENTAJAS" ECONÓMICAS QUE RESIENTEN LAS PARTES CONTRATANTES.



COMO EJEMPLO DE ESTE CONTRATO TENEMOS EL CONTRATO DE "COMPRAVENTA", PUES EL VENDEDOR SABE DE ANTEMANO SI EL PRECIO - FIJADO REPRESENTA PARA ÉL UNA VENTAJA Ó UNA PÉRDIDA ECONÓMICA, Y EL COMPRADOR TIENE PLENO CONOCIMIENTO SOBRE LOS EFECTOS ECONÓMICOS QUE REPRESENTA EL PRECIO.

#### IV.6.- CONTRATOS ALEATORIOS

EN ESTOS CONTRATOS LA PRESTACIÓN ES CONOCIDA Ó ESTÁ DETERMINADA, PERO NO SE SABE AL MOMENTO DE LA CELEBRACIÓN, -- QUIEN VÁ A SER EL GANADOR Ó EL PERDEDOR, SINO HASTA EL MOMENTO EN QUE SE PRODUZCA EL ACONTECIMIENTO Ó EVENTO EN CUESTIÓN. UN EJEMPLO DE ESTE TIPO DE CONTRATOS, ES EL DE "OBRA A PRECIO ALZADO", DEBIDO A QUE HAY ELEMENTOS ALEATORIOS QUE IMPIDEN EVALUAR LA PÉRDIDA Ó GANANCIA QUE SE DERIVARÁ DEL CONTRATO.

POR LA ENTREGA FÍSICA DEL OBJETO EN:

#### IV.7.- REALES

##### IV.7.- CONTRATOS REALES

PARA QUE SE PUEDA CONSTITUIR JURÍDICAMENTE COMO CONTRATO REAL, SE REQUIERE REALIZAR LA ENTREGA FÍSICA DEL BIEN. EN EL ACTUAL CÓDIGO CIVIL, SE HA CONSERVADO EL CONTRATO DE "PRENDA"

COMO ÚNICO CONTRATO REAL.

EN CUANTO A SU FUNCIÓN JURÍDICA EN:

IV.8.- PRINCIPALES

IV.9.- ACCESORIOS

IV.8.- CONTRATOS PRINCIPALES

SE DENOMINAN CONTRATOS PRINCIPALES, A AQUELLOS "ACUERDOS" QUE PARA SU EXISTENCIA Y VALIDEZ, NO REQUIERAN DE LA PRESENCIA DE NINGÚN OTRO CONTRATO ADICIONAL, PARA SUBSISTIR Y ADQUIRIR LA ESTRUCTURA JURÍDICA DE CONTRATO; COMO EJEMPLO TENEMOS EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

IV.9.- CONTRATOS ACCESORIOS

ESTOS CONTRATOS SON AQUELLOS QUE PARA SU EXISTENCIA JURÍDICA, REQUIEREN NECESARIAMENTE DE LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO PRINCIPAL; POR LO QUE NORMALMENTE ESTOS CONTRATOS SON Ó SE CONSTITUYEN CON EFECTOS DE GARANTÍA. LAS FIANZAS SON UN CLARO EJEMPLO DE ESTE TIPO DE CONTRATOS.

EN CUANTO AL LAPSO DE TIEMPO EN:

IV.10.- INSTANTANEOS

IV.11.- TRACTO SUCESIVO

#### IV.10.- CONTRATOS INSTANTANEOS

POR EL LAPSO DE TIEMPO EN SU EJECUCIÓN Y VIGENCIA, SON CONTRATOS INSTANTÁNEOS AQUELLOS QUE SE REALIZAN EN UN SOLO ACTO TEMPORAL. EN LA COMPRAVENTA EL VENDEDOR, POR EFECTO DEL CONTRATO, TRANSMITE EL DOMINIO DE UNA COSA Ó DE UN DERECHO, Y EL COMPRADOR PAGA UN CIERTO PRECIO Y EN DINERO

#### IV.11.- CONTRATOS DE TRACTO SUCESIVO

SE DENOMINAN CONTRATOS DE TRACTO SUCESIVO, AQUELLOS QUE REQUIEREN DE UN TIEMPO DETERMINADO PARA SU EJECUCIÓN, COMO POR EJEMPLO: EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EN EL QUE SE TRANSMITE EL USO TEMPORAL DE UNA COSA A CAMBIO DE UN PRECIO LLAMADO RENTA.

EN CUANTO A SU ORIGEN Y VALIDEZ EN:

#### IV.12.- CONSENSUALES

#### IV.13.- FORMALES

#### IV.12.- CONTRATOS CONSENSUALES

LOS CONTRATOS CONSENSUALES SON AQUELLOS EN QUE SOLO SE REQUIERE EL SIMPLE ACUERDO DE VOLUNTADES DE LOS CONTRATANTES PARA QUE EL CONTRATO EXISTA, ÉSTO ES INDEPENDIENTE DE QUE SE CUMPLAN LOS REQUISITOS DE VALIDEZ.

#### IV.13.- CONTRATOS FORMALES

ESTOS CONTRATOS REQUIEREN DE UNA FORMALIDAD ESPECÍFICA PARA TENER VIGENCIA Ó VALIDEZ. LA FORMALIDAD GENERALMENTE, PARTICULARIZADA EN ALGUNOS CONTRATOS COMO LA COMPRAVENTA SOBRE BIENES INMUEBLES, CON PRECIO SUPERIOR A TREINTA MIL PESOS, EN CUYO CASO, DEBERÁ REVESTIR LA FORMALIDAD DE ESCRITURA PÚBLICA.

EXISTEN OTRAS CLASIFICACIONES EN CUANTO A SUS ELEMENTOS Y SON LOS SIGUIENTES:

#### IV.14.- CONTRATOS NOMINADOS

ESTOS CONTRATOS SON AQUELLOS QUE ESTÁN ESTRUCTURADOS EXPRESAMENTE EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE, SIENDO UN EJEMPLO DE ÉSTOS "EL ARRENDAMIENTO" Y "LA COMPRAVENTA"; CONTRATOS EN LOS CUALES SE TIENEN ARTÍCULOS PARA REGLAMENTAR SU FORMULACIÓN Y APLICACIÓN.

#### IV.15.- CONTRATOS INOMINADOS

LA ESTRUCTURA DE ESTOS CONTRATOS, NO ESTÁ REGLAMENTADA POR LA LEY, Y SE RIGEN BÁSICAMENTE POR LAS REGLAS GENERALES DE LOS CONTRATOS, POR LAS ESTIPULACIONES DE LAS PARTES Y EN LAS QUE SEAN OMISAS, POR DISPOSICIONES DEL CONTRATO CON EL

QUE TENGAN MÁS ANALOGÍAS Ó SIMILITUD DE LOS REGLAMENTADOS - EN EL CÓDIGO CIVIL.

#### IV.16.- CONTRATOS MERCANTILES

ESTOS ESTÁN REGLAMENTADOS POR EL CÓDIGO DE COMERCIO Y - TAMBIÉN PUEDEN SER "GRATUITOS", COMO EJEMPLO SE TIENE EL COMODATO Ó PRÉSTAMO DE LAS HIELERAS Ó REFRIGERADORES PARA LA VENTA DE REFRESCOS, CAFETERAS PARA VENTA DE CAFÉ, NO SIN HACER HINCAPIÉ EN QUE ESTE CONTRATO GENERARÁ BENEFICIOS PARA AMBAS PARTES (PROPAGANDA PARA UNA Y GANACIAS PARA LA OTRA).

#### IV.17.- CONTRATOS CIVILES

ESTOS SE REGLAMENTAN PRINCIPALMENTE POR EL CÓDIGO CIVIL, Y PUEDEN SER EN UN MOMENTO, TAMBIÉN MERCANTILES Ó MIXTOS, - PUES SE DEBE DETERMINAR CUAL SERÁ EL PROCESO A SEGUIR PARA PLANTEAR ANTE LAS AUTORIDADES JUDICIALES, LAS CUESTIONES DERIVADAS DEL CONTRATO, Y COMO EJEMPLO SERÍAN EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES Y LOS CONTRATOS DE OBRA A PRECIO ALZADO, Y QUE SE ESTUDIARÁ ÉSTE EN UN CAPÍTULO ESPECIAL, DEBIDO A LA IMPORTANCIA QUE REVISTE EN LA CONSTRUCCIÓN DE OBRA.

## CAPITULO V

### DIVERSOS TIPOS DE CONTRATOS

EN CAPÍTULOS ANTERIORES, SE HA DADO UN PANORAMA Y EJEMPLOS DE LA AMPLIA VARIEDAD DE CASOS GENERALES Y PARTICULARES EN QUE SE DEBE FORMULAR UN CONTRATO, Y EN CUALES, CON EL SIMPLE CONSENTIMIENTO, QUEDAN OBLIGADAS LAS PARTES PARA "FORMALIZAR" UN PACTO; AHORA BIEN, EL OBJETIVO FUNDAMENTAL QUE SE PERSIGUE EN ESTE CAPÍTULO, ES DAR A CONOCER CUALES SON LOS CONTRATOS MÁS USUALES PARA LLEVAR A CABO LA CONSTRUCCIÓN DE OBRA EN CUALESQUIERA DE SUS FORMAS DE CONTRATAR.

SE ACLARA QUE ESTOS CONTRATOS "EN ESPECIAL", ESTÁN ESTRUCTURADOS BAJO LA NORMATIVIDAD Y LEGISLACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL Y LA LEY DE OBRAS PÚBLICAS.

LA CONTRATACIÓN DE OBRAS, POR SU COMPLEJIDAD, REQUIERE QUE EL ACTO FORMAL SEA ESTRUCTURADO DE UNA MANERA MUY ESPECIAL, DEBIDO A QUE LOS RIESGOS QUE SE CORREN, DESDE SU INICIO HASTA EL FINAL DE LA OBRA, SON DESCONOCIDOS Y POR ESTA MISMA SITUACIÓN, SE TIENEN QUE PREVER TODOS LOS IMPONDERABLES QUE SE PUEDEN PRESENTAR.

A CONTINUACIÓN DAREMOS UNA DESCRIPCIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE CONTRATOS QUE SE FORMULAN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS:

#### V.1.- CONTRATOS DE OBRA A PRECIO ALZADO

EL CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO Ó POR AJUSTE CERRADO, ES EL CONTRATO POR EL QUE UNA PERSONA LLAMADA "EMPRESARIO", SE OBLIGA A EJECUTAR BAJO SU DIRECCIÓN Y CON MATERIALES PROPIOS, UNA OBRA QUE LE ENCARGA OTRA PERSONA LLAMADA - "DUEÑO", LA CUAL SE OBLIGA A PAGARLE UN PRECIO GLOBAL.

ES UN CONTRATO BILATERAL, ONEROSO, CONMUTATIVO Y DE TRAC TO SUCESIVO, PUES LOS GRANDES EMPRESARIOS SUELEN TENER ELABORADAS FORMAS MUY DETALLADAS DE CONTRATOS A LAS QUE, SOLO LES FALTA POR COMPLEMENTAR UNOS CUANTOS DATOS CONCRETOS Y - SUJETOS A DISCUSIÓN ENTRE LAS PARTES. NO PODEMOS DECIR QUE ES UN CONTRATO ALEATORIO, POR EL HECHO DE QUE EL PRECIO CONVENIDO NO PUEDA ALTERARSE POR LOS INCREMENTOS QUE EXPERIMENTEN LOS MATERIALES Ó LA MANO DE OBRA DURANTE LA EJECUCIÓN - DEL CONTRATO, PUES SE TRATA DE UN RIESGO INHERENTE EN GENERAL A TODO CONTRATO SUJETO A UN PLAZO; FINALMENTE DECIMOS - QUE ES UN CONTRATO FORMAL, CUANDO LA OBRA RECAE SOBRE UN INMUEBLE.

LA NATURALEZA COMPLEJA DEL CONTRATO DE OBRA A PRECIO AL

ZADO Y LAS SITUACIONES TAN VARIADAS QUE PUEDE DAR LUGAR A LA EJECUCIÓN DEL MISMO, HACEN DE ESTE CONTRATO UNO DE LOS MÁS DIFÍCILES EN SU ESTRUCTURACIÓN TEORICA Y EN LA PRÁCTICA DEL MISMO.

AL CELEBRARSE EL CONTRATO, HABRÁ QUE HACER REFERENCIA AL PLANO, DISEÑO Y PRESUPUESTO QUE SERVIRÁ PARA DETERMINAR LA OBRA QUE VA A EJECUTARSE, YA QUE LA FALTA DE ESE PLANO, DISEÑO O PRESUPUESTO, HARÁ QUE LAS DIFICULTADES ENTRE LAS PARTES SE DILUCIDEN CON ARREGLO A DICTÁMENES PERICIALES QUE TOMEN EN CUENTA LA NATURALEZA DE LA OBRA, EL PRECIO DE ELLA Y LAS COSTUMBRES DEL LUGAR.

LAS OBLIGACIONES POR PARTE DEL "EMPRESARIO" Ó "CONTRATISTA" SON: EJECUTAR, ENTREGAR Y GARANTIZAR LA OBRA.

#### V.1.1.- EJECUCION DE LA OBRA

ÉSTA EJECUCIÓN HA DE HACERSE PERSONALMENTE POR EL MISMO EMPRESARIO, AL MENOS EN LO QUE SE REFIERE A LA DIRECCIÓN DE LA OBRA, POR NO PODER SUBCONTRATARLA Ó DELEGAR LA RESPONSABILIDAD DE ÉSTA A OTRA PERSONA, SALVO QUE QUEDE ASENTADO LO CONTRARIO EN EL CONTRATO.

#### V.1.2.- ENTREGA DE LA OBRA



LA ENTREGA DE LA OBRA HA DE HACERSE POR EL EMPRESARIO, EN EL PLAZO CONVENIDO, Y A FALTA DE PACTO EXPRESO, EN CUANTO AL TÉRMINO PARA EL CUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACIÓN, SE CONSTARÁ CON UN PLAZO Y LA DETERMINACIÓN DE ESE PLAZO SE FIJARÁ POR UN PERITO NOMBRADO POR CADA PARTE Y, EN CASO DE HABER UN DESACUERDO ENTRE AMBOS PERITOS, SE RECURRIRÁ A UN TERCERO. ASÍ MISMO SE DEBERÁ ACLARAR Y ESTIPULAR EN EL CONTRATO, SI SE ENTREGARÁ PARCIALMENTE LA OBRA Ó SIMINISTRO CON EL CONSIGUIENTE PAGO.

#### V.1.3.- GARANTIA DE LA OBRA

EL EMPRESARIO ESTÁ OBLIGADO A RESPONDER DE LOS VICIOS QUE APAREZCAN POSTERIORMENTE A LA TERMINACIÓN DE LA OBRA, PERO SIEMPRE Y CUANDO EL DUEÑO Ó CONTRATANTE PRUEBE QUE TALES DEFECTOS SE DEBAN A IRREGULARIDADES Ó A VICIOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y HECHURA DE LA OBRA, A LA MALA CALIDAD DE LOS MATERIALES EMPLEADOS, Ó A PROBLEMAS DEL SUELO EN QUE FUÉ CONSTRUÍDA LA OBRA, SALVO QUE EL DUEÑO HAYA INDICADO LO CONTRARIO AÚN CON LAS OBSERVACIONES DEL EMPRESARIO.

LAS OBLIGACIONES DEL "DUEÑO" Ó "CONTRATANTE" SON: EL RECIBIR LA OBRA Y PAGAR EL PRECIO CONVENIDO.

#### V.1.4.- RECEPCION DE LA OBRA

ESTA OBLIGACIÓN RESIDE FUNDAMENTALMENTE EN RECIBIR Ó HACERSE CARGO DE LA OBRA UNA VEZ TERMINADA. NATURALMENTE QUE ESTA OBLIGACIÓN DE RECIBIR LA OBRA NO EXISTE CUANDO LA OBRA NO SE HA TERMINADO DEBIDAMENTE, CUANDO SE PRETENDA ENTREGAR FUERA DEL TIEMPO PROGRAMADO, CUANDO SE HA TERMINADO PARCIALMENTE Ó CUANDO NO SE HA CUMPLIDO CON ALGUNOS DE LOS DETALLES ESTIPULADOS EN EL MISMO CONTRATO.

#### V.1.5.- PAGO

CUANDO EL EMPRESARIO HA ELABORADO UN PRESUPUESTO, PLANO Ó DISEÑO PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA, NO PUEDE COBRAR ESTOS TRABAJOS POR SEPARADO AL DEL MONTO DE LA OBRA EN TOTAL, PUES SE CONSIDERA QUE ESTA RETRIBUCIÓN ESTÁ INCLUIDA EN EL COSTO TOTAL, SIEMPRE Y CUANDO EL EMPRESARIO HAYA TENIDO INJERENCIA EN ELLOS.

ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE EL PRECIO NO PUEDE ALTERARSE POR EL HECHO DE QUE HUBIEREN AUMENTADO Ó DISMINUÍDO LOS COSTOS DE LOS MATERIALES Ó LOS SALARIOS DE LOS TRABAJADORES, - EN VIRTUD DE SER ÉSTE UN RIESGO RECÍPROCO.

#### V.2.- CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES.

ESTE CONTRATO ES AQUEL EN EL QUE UNA PERSONA DENOMINADA

"PROFESIONISTA" SE OBLIGA A PRESTAR DETERMINADOS SERVICIOS, QUE REQUIEREN DE UNA PREPARACIÓN TÉCNICA Y A VECES UN TÍTULO PROFESIONAL, A OTRA PERSONA LLAMADA "CLIENTE", QUE SE OBLIGA A PAGARLE UNA DETERMINADA RETRIBUCIÓN LLAMADA HONORARIOS.

AUNQUE EN OCASIONES SE CONFIERE AL PROFESIONISTA UN --- "MANDATO" PARA QUE REALICE DETERMINADOS ACTOS JURÍDICOS, NO PUEDE CONFUNDIRSE EL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS -- PROFESIONALES CON EL CONTRATO DE MANDATO, YA QUE EN EL PRIMERO, LOS ACTOS NO NECESARIAMENTE SON DE CARÁCTER JURÍDICO.

POR SERVICIO PROFESIONAL NO HAY QUE ENTENDERSE PRECISAMENTE ACTOS JURÍDICOS, YA QUE PUEDEN SER TAMBIÉN ACTOS MATERIALES Ó SIMPLEMENTE HECHOS, PERO SIEMPRE HAN DE SER PROPIOS DE UNA PROFESIÓN DETERMINADA, PUESTO QUE EL PROFESIONISTA - DEBE TENER UNA CALIDAD ESPECIAL CONSISTENTE EN POSEER LOS CONOCIMIENTOS TÉCNICOS O LA CIENCIA ESPECÍFICA DEBIDAMENTE COMPROBADOS A TRAVÉS DE LAS AUTORIDADES QUE EXPIDIERON EL - TÍTULO PROFESIONAL.

DESPUÉS DE HABER PRESTADO EL SERVICIO, EL PROFESIONISTA SE HA HECHO ACREEDOR A PERCIBIR SUS HONORARIOS QUE FUERON A CORDADOS Y ESTIPULADOS EN EL CONTRATO RESPECTIVO.

AL IGUAL QUE EN LOS CONTRATOS QUE HE MENCIONADO ANTERIORMENTE, EXISTEN LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS PARA AMBAS PARTES

COMO SON LA EJECUCIÓN DE LA OBRA Y ENTREGA DE LA MISMA POR UNA PARTE; Y POR LA OTRA, RECIBIRLA Y PAGAR EL PRECIO U HONORARIOS ACORDADOS.

TODOS ESTOS CONTRATOS TIENEN UN ELEMENTO EN COMÚN: "EL TIEMPO DE EJECUCIÓN", EL CUAL EN LA MAYORÍA DE LOS CASOS, - EL INCUMPLIMIENTO Ó DESFASAMIENTO DE ÉSTE REPERCUTE, ECONÓMICAMENTE HABLANDO, EN EL COSTO PARA ÁMBAS PARTES.

ASÍ MISMO, NO ES POSIBLE SUBCONTRATAR ESTOS SERVICIOS Ó SUMINISTROS, SALVO QUE SEA ESTIPULADO EN EL PROPIO CONTRATO, SIEMPRE Y CUANDO EL EMPRESARIO O DUEÑO ASÍ LO CONSIENTA.

### V.3.- CONTRATO DE OBRA PUBLICA

ESTE CONTRATO, COMO SU DENOMINACIÓN LO INDICA, ES PARA CONSTRUIR OBRAS DE BENEFICIO SOCIAL DE ACUERDO A LOS PROGRAMAS CONTEMPLADOS POR EL PODER EJECUTIVO FEDERAL, Y PARA ALCANZAR ESTOS OBJETIVOS, FUÉ NECESARIO CREAR UN INSTRUMENTO JURÍDICO, CUYA ESTRUCTURA PERMITIERA REGULAR TÉCNICA Y ADMINISTRATIVAMENTE, EL PROCESO CONSTRUCTIVO DE ESTAS OBRAS. -- POR ESTA RAZÓN, SE ELABORÓ LA LEY DE OBRAS PÚBLICAS QUE ACTUALMENTE RIGE Y NORMA A TODAS LAS DEPENDENCIAS QUE REALIZAN ESTE TIPO DE OBRAS.

PARA PRECISAR LA CONCEPCIÓN DE LA OBRA PÚBLICA Y ACLARAR

RAR LA NATURALEZA DE LOS SERVICIOS PROFESIONALES RELACIONADOS CON ÉSTA, LA LEY DISPONE QUE LOS CONTRATOS QUE SE CELEBREN CON TAL OBJETO SE RIJAN POR LA PROPIA LEY.

ESTE TIPO DE CONTRATO SE ELABORA A BASE DE PRECIOS UNITARIOS, PUES DE ACUERDO CON LOS LINEAMIENTOS QUE MARCA LA LEY DE OBRAS PÚBLICAS, ESTOS CONTRATOS DEBEN SER OTORGADOS POSTERIORMENTE A LA CELEBRACIÓN DE UN CONCURSO, QUE VIENE A SER LA DIFERENCIA DE MAYOR IMPORTANCIA ENTRE LOS DISTINTOS TIPOS DE CONTRATACIÓN DE OBRA.

LAS DIFERENTES FORMAS DE CONTRATAR SON LAS SIGUIENTES:

V.3.1.- CONTRATO POR CONCURSO ABIERTO

V.3.2.- CONTRATO POR CONCURSO SIMPLIFICADO

V.3.3.- CONTRATO POR ADJUDICACION DIRECTA

V.3.1.- CONTRATO POR CONCURSO ABIERTO

PARA ESTRUCTURAR ESTE CONTRATO, SE SIGUE EL MISMO LINEAMIENTO PARA CUALQUIER CONTRATO, COMO SON LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DE AMBAS PARTES, PERO SE TIENEN QUE SOMETER A UNA NORMATIVIDAD INTERNA QUE ESTÁ FUNDAMENTADA POR LA LEY DE OBRAS PÚBLICAS, Y LA LEGALIDAD DEL CONTRATO SERÁ AVALADA POR LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA FEDERACIÓN, EN CUANTO A SU ES-

## STRUCTURA JURÍDICA.

LA LEY DE OBRAS PÚBLICAS ESTABLECE QUE SE DEBEN SOMETER A CONCURSO TODAS LAS OBRAS, PERO HAY EXCEPCIONES POR CONDICIONES EXTRAORDINARIAS QUE SE COMENTARÁN MÁS ADELANTE.

ESTOS CONCURSOS SE REALIZAN A BASE DE PRECIOS UNITARIOS, LOS CUALES SON ANALIZADOS POR EL CONTRATISTA Y PRESENTADOS ANTE UN ACTO PÚBLICO LLAMADO "RECEPCIÓN DE PROPUESTAS"; ÉSTAS SON ESTUDIADAS POR LA DEPENDENCIA Y POSTERIORMENTE SE PROCEDE A LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

SI ANALIZAMOS ESTOS CONTRATOS, NOS DAREMOS CUENTA QUE - LA ÚNICA OBLIGACIÓN QUE EXISTE PARA EL CONTRATISTA, ES LA EJECUCIÓN DE LA OBRA EN EL TIEMPO ESTIPULADO, PUES EL PROCEDIMIENTO CONSTRUCTIVO, MATERIALES Y DIRECCIÓN DE LA OBRA, - RECAEN SOBRE LA MISMA DEPENDENCIA.

### V.3.2.- CONTRATO POR CONCURSO SIMPLIFICADO

ESTE CONTRATO TIENE LA MISMA ESTRUCTURA JURÍDICA, LA -- MISMA FORMA DE CELEBRARSE EL CONCURSO Y LAS MISMAS OBLIGA-- CIONES Y DERECHOS, CON LA DIFERENCIA DE QUE LA PUBLICACIÓN DE LA CONVOCATORIA Y LA ADJUDICACIÓN DEL MISMO, SE REALIZAN EN LA ENTIDAD FEDERATIVA, SALVO QUE EL COSTO DEL MISMO REBA SE EL MONTO ESTIPULADO PARA ESTE CASO, POR LA NORMATIVIDAD

INTERNA DE LA DEPENDENCIA, DEBIENDO SER ENVIADO EL CONCURSO A OFICINAS CENTRALES PARA SU ANÁLISIS Y ADJUDICACIÓN.

### V.3.3.- CONTRATOS DE ADJUDICACION DIRECTA

ESTOS CONTRATOS, POR SU "NATURALEZA ESPECIAL", DERIVADA DE LAS CONDICIONES EXTRAORDINARIAS Ó DE EMERGENCIA, NO REQUIEREN DE LA CELEBRACIÓN DE UN CONCURSO PREVIO, PERO EL TRÁMITE ADMINISTRATIVO A SEGUIR ES EL MISMO, ASÍ COMO LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS.

PARA TODOS ESTOS CONTRATOS DE "OBRAS PÚBLICAS", SE REQUIERE ENTREGAR UNA FIANZA DE CUMPLIMIENTO POR CADA ASIGNACIÓN, YA SEA TOTAL O PARCIAL, DEL IMPORTE DEL CONTRATO, LAS CUALES PERMITIRÁN A LA DEPENDENCIA EN UN MOMENTO DADO, HACERLAS EFECTIVAS EN PERJUICIO DE LA COMPAÑÍA CONTRATISTA, INDEPENDIEMENTE DE LAS SANCIONES Y RETENCIONES A LAS GARANTÍAS POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

DENTRO DE LOS FORMATOS QUE SE UTILIZAN PARA ESTOS CONTRATOS, SE ASIENTAN DATOS COMO EL NÚMERO IDENTIFICADOR DEL CONTRATO, EL OBJETO Ó MOTIVO DE LA OBRA POR REALIZAR, EL NOMBRE DE LA EMPRESA, EL IMPORTE TOTAL Ó PARCIAL DE LA OBRA, LA ORDEN DE PAGO Y CLAVES PRESUPUESTARIAS, QUE HARÁN POSIBLE EL PAGO CORRESPONDIENTE DE LAS ESTIMACIONES POR CONCEPTOS DE OBRA EJECUTADA. Y POR ÚLTIMO EL PROCESO DE ENTREGA Y

RECEPCIÓN DE LAS OBRAS SE COMENTARÁ EN UN CAPÍTULO ESPECIAL MÁS ADELANTE.

AHORA BIEN, EN FORMA PARTICULAR Y DE ACUERDO AL ANÁLISIS QUE PODEMOS HACER DE TODOS LOS CONTRATOS YA MENCIONADOS, -- PROPONDREMOS UN TIPO DE CONTRATO QUE SE MENCIONA EN EL CAPÍTULO X.



## CAPITULO VI

### CONTRATO POR PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES

EL CONTRATO POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES, ES AQUEL MEDIANTE EL CUAL UNA PERSONA QUE SE DENOMINA PROFESIONISTA, SE OBLIGA A PRESTAR UN SERVICIO DE CARÁCTER INTELECTUAL, MATERIAL Ó MIXTO, A OTRO DENOMINADO CLIENTE (SERVICIOS DERIVADOS DE UNA PROFESIÓN TÉCNICA Ó CIENTÍFICA RECONOCIDA POR LA LEY), MEDIANTE UNA RETRIBUCIÓN ECONÓMICA.

ESTE CONCEPTO IMPLICA QUE LA PRESTACIÓN DE UN SERVICIO PROFESIONAL QUE VA A REALIZAR UN PROFESIONISTA AUTORIZADO - PARA EJERCER ESA ACTIVIDAD, SERÁ DE CARÁCTER INTELECTUAL Ó MATERIAL, TENIENDO DERECHO A UNA REMUNERACIÓN ECONÓMICA LLAMADA HONORARIOS.

ESTE CONTRATO SE CLASIFICA COMO UN CONTRATO PRINCIPAL, - CONSENSUAL, BILATERAL, CONMUTATIVO, ONEROSO POR ESENCIA Y DE TRACTO SUCESIVO.

EN EL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES, LAS PARTES TIENEN LA LIBERTAD DE ACORDAR EL MONTO DE LOS HONORARIOS OBLIGATORIOS APLICABLES A UNA PROFESIÓN, Y SE SOMETE

TERÁN A LO ESTIPULADO EN EL MISMO CONTRATO, PERO SI EL TABULADOR DE HONORARIOS ES OPCIONAL, SE APLICARÁ SOLAMENTE CUANDO LAS PARTES NO HAYAN ESTIPULADO EL MONTO DE LOS HONORARIOS Y SI NO EXISTE TABULADOR DE HONORARIOS OBLIGATORIO U OPTATIVO, NI LAS PARTES ESTIPULAN EL MONTO DE LOS HONORARIOS; ÉSTOS SE FIJARÁN DE ACUERDO A LAS REGLAS SIGUIENTES CONTENIDAS EN EL CÓDIGO CIVIL:

- I).- "SE ATENDERÁ A LA COSTUMBRE DEL LUGAR, A LA IMPORTANCIA DE LOS TRABAJOS PRESTADOS Y A LA IMPORTANCIA DEL ASUNTO EN QUE SE PRESTARON."
- II).- "A LA CAPACIDAD ECONOMICA DEL QUE RECIBE EL SERVICIO."
- III).- "A LA REPUTACION PROFESIONAL DEL PROFESIONISTA."

REUNIDAS ESTAS PROPUESTAS, SE PODRÁ OBTENER EL MONTO DE LOS HONORARIOS.

LOS SUJETOS DEL CONTRATO, REQUIEREN TENER LA CAPACIDAD GENERAL PARA CONTRATAR SIN EMBARGO, EL PROFESIONISTA DEBERÁ OSTENTAR, ADEMÁS, UN TÍTULO OFICIAL EXPEDIDO POR UN ORGANISMO OFICIAL PARA ESTAR EN POSIBILIDAD DE PRESTAR EL SERVICIO

PROFESIONAL, YA QUE LA FALTA DE LA PATENTE RESPECTIVA, IMPIDE COBRAR RETRIBUCIÓN ALGUNA POR LOS SERVICIOS PRESTADOS, AÚN CUANDO EL SERVICIO HAYA RESULTADO EXITOSO. POR ESTE MOTIVO, EL QUE PRESTE UN SERVICIO PROFESIONAL SIN TENER EL TÍTULO OFICIAL REQUERIDO, SE HARÁ ACREEDOR A LA RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL CORRESPONDIENTE.

POR LO QUE SE REFIERE A LAS OBLIGACIONES DEL PROFESIONISTA, ÉSTE ESTÁ OBLIGADO A PRESTAR EL SERVICIO PROFESIONAL PERSONALMENTE, Y SÓLO MEDIANTE ACUERDO EXPRESO CON EL CLIENTE, EL PROFESIONISTA PODRÁ DELEGAR SUS FACULTADES PARA QUE OTRO PROFESIONISTA REALICE EL SERVICIO CONTRATADO; EN TAL CASO, EL PROFESIONISTA SUSTITUTO DEBERÁ REUNIR TODOS LOS REQUISITOS QUE SE NECESITEN PARA EL PRIMERO. EN CASO DE QUE EL PROFESIONISTA NO PUEDA CONTINUAR CON LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO ACORDADO, DEBERÁ DAR AVISO OPORTUNO A SU CLIENTE BAJO PENA DE SER RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS SI NO DIERE EL AVISO CON OPORTUNIDAD.

EL PROFESIONISTA QUEDA OBLIGADO TAMBIÉN A PRESTAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES CON LA DILIGENCIA DEBIDA, DE ACUERDO A LA CALIDAD REQUERIDA POR EL SERVICIO QUE PRESTA.

ASÍ MISMO, ADEMÁS DE LA OBLIGACION DE PRESTAR EL SERVICIO CON LA DILIGENCIA DEBIDA, ESTARÁ OBLIGADO A CONDUCIRSE CON LA PERICIA ADECUADA QUE REQUIERE EL EJERCICIO DE SU PRO

FESIÓN, Y EL DESCONOCIMIENTO TÉCNICO Ó TEÓRICO DE LA MISMA, LO HACE RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE RESULTEN, SIN QUE SU PERICIA SE PRESUMA POR EL HECHO DE TENER UN TÍTULO AUTORIZADO.

EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACIÓN SE CONTEMPLA EN LA SANCIÓN PENAL POR EL DELITO DE RESPONSABILIDAD PROFESIONAL.

LAS OBLIGACIONES CORRESPONDIENTES AL CLIENTE, SERÁN EXPRESAMENTE, UNA PARTE PRINCIPAL DEL CONTRATO, Y COMO EJEMPLO TENEMOS: ANTICIPAR LOS HONORARIOS, GASTOS Ó EXPENSAS QUE REQUIERA EL PROFESIONISTA PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PROFESIONAL; ADEMÁS ESTARÁ OBLIGADO A PAGAR AL PROFESIONISTA EL TOTAL DE SUS HONORARIOS, EXPENSAS Ó GASTOS, UNA VEZ QUE SE PRESTE EL SERVICIO POR EJECUCIÓN TOTAL Ó CUANDO RENUNCIE EL PROFESIONISTA. ÉSTE PAGO DE HONORARIOS SERÁ OBLIGATORIO E INDEPENDIENTE DE LA BUENA Ó MALA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS ENCOMENDADOS, SALVO QUE SE ESTIPULE LO CONTRARIO.

DENTRO DE ESTOS CONTRATOS, SE PUEDE PRESENTAR LA CIRCUNSTANCIA DE PLURALIDAD DE CLIENTES Y UN SOLO PROFESIONISTA, POR LO CUAL TODOS ELLOS SERÁN SOLIDARIAMENTE RESPONSABLES DE LOS HONORARIOS DE ÉSTE, Y EN CASO INVERSO, SI HUBIERE PLURALIDAD DE PROFESIONISTAS, ÉSTOS PODRÁN COBRAR EN FORMA INDIVIDUAL EL SERVICIO PRESTADO POR CADA UNO DE ELLOS.

CABE HACER LA ACLARACIÓN DE QUE LAS REGLAS DE LA PRESTA

CIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES NO SE APLICARÁN A LOS PROFESIONISTAS QUE ESTÉN SINDICALIZADOS Ó QUE SE ENCUENTREN DENTRO DE LOS PRESUPUESTOS DE UNA RELACIÓN LABORAL. EN ESTE CASO, EL SERVICIO SE REGISTRÁ POR LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO. EL SENTIDO DE ESTE PRECEPTO DEBE ENTENDERSE EN RELACIÓN A LAS PRESTACIONES ECONÓMICAS ENTRE LAS PARTES, PERO NO EN CUANTO A LAS OBLIGACIONES INTRÍNSECAS DEL SERVICIO PROFESIONAL.

TAMBIÉN ES OBLIGACIÓN DEL CLIENTE RESTITUIR AL PROFESIONISTA TODOS LOS GASTOS Ó EXPENSAS QUE HAYA EFECTUADO PARA LA EJECUCIÓN DEL SERVICIO PROFESIONAL, ASÍ COMO LOS INTERESES LEGALES DESDE LA FECHA EN QUE FUERON REALIZADOS DICHS GASTOS, HASTA SU RESTITUCIÓN.

ES IMPORTANTE COMENTAR QUE TODAS LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DERIVADOS DE ESTE CONTRATO, DEBERÁN SER LO MÁS CLARAS POSIBLE PARA EVITAR DEFORMACIONES AL INTERPRETAR EL CONTRATO EN CUESTIÓN.

## CAPITULO VII

### CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO

EL CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO, ES AQUEL EN QUE UNA PERSONA LLAMADA "EMPRESARIO", SE OBLIGA A REALIZAR UNA OBRA INMUEBLE, SIN QUE HAYA UNA RELACIÓN LABORAL, A OTRA DENOMINADA "DUEÑO DE LA OBRA", QUIEN SE OBLIGA A PAGAR UNA RETRIBUCIÓN CONVENIDA ENTRE LAS PARTES, Ó BIEN EL PRECIO QUE FIJE EL ARANCEL RESPECTIVO Ó EL QUE TASEN LOS PERITOS.

A ESTE CONTRATO SE LE DENOMINA TAMBIÉN "CONTRATO DE EMPRESA", "CONTRATO POR AJUSTE CERRADO" Y "CONTRATO A DESTAJO". EL CÓDIGO CIVIL LO NOMBRA INDISTINTAMENTE "CONTRATO DE OBRAS A PRECIO ALZADO" Y "CONTRATO POR AJUSTE CERRADO".

EL EMPRESARIO ES LA PERSONA QUE SE OBLIGA A EJECUTAR LA OBRA INMUEBLE ENCOMENDADA, MIENTRAS QUE EL DUEÑO DE LA OBRA ES AQUEL QUE ENCOMIENDA LA REALIZACIÓN DE LA MISMA, Y SE OBLIGA A PAGAR EL PRECIO PACTADO.

ESTE CONTRATO SE UTILIZA EN LA REALIZACIÓN DE DIVERSOS SERVICIOS, TALES COMO LOS DE LIMPIEZA, MANTENIMIENTO DE MUEBLES Ó DE INMUEBLES, OBRAS DE ORNATO O CONSTRUCCIÓN DE IN--

MUEBLES. EN LA EJECUCIÓN DE ESTOS TRABAJOS, NO SE HACE NECESARIA LA CONTRATACIÓN PERMANENTE DEL TRABAJADOR Ó LOS TRABAJADORES, YA QUE UNA VEZ TERMINADOS ESTOS TRABAJOS, NO EXISTE RAZÓN PARA CONSERVAR A LOS TRABAJADORES.

EN CASO DE LA CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES, COMO EL VALOR DE LOS MATERIALES Y DE LOS SALARIOS SE ALTERAN FRECUENTEMENTE, ESTE CONTRATO NO RESULTA PRÁCTICO, NI AÚN CUANDO EL EMPRESARIO PUEDA PREVER LOS POSIBLES AUMENTOS EN AMBOS RENGLOS, PUES SIEMPRE QUEDARÍA LA INCERTIDUMBRE RESPECTO DE LOS EFECTOS DEL CONTRATO. EN ESTAS CIRCUNSTANCIAS, SUELE SUCEDER QUE LOS CONTRATANTES HAGAN UNA REVISIÓN PERIÓDICA DEL PRECIO DE LA OBRA, Ó BIEN QUE ÉSTA SE LLEVE A CABO POR ADMINISTRACIÓN.

EL CONTRATO DE OBRAS A PRECIO ALZADO POSEE UNA NATURALEZA JURÍDICA COMPLEJA, PUES IMPLICA UNA DIVERSIDAD DE ACTOS JURÍDICOS QUE RECAEN EN SU REALIZACIÓN AL EFECTUARSE A TRAVÉS DE UNA ACTIVIDAD ARTESANAL, ARTÍSTICA, CIENTÍFICA Ó DE TRABAJO, INCLUYENDO LA COMPRAVENTA DE LOS MATERIALES REQUERIDOS EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA.

EN ESTE ÚLTIMO SUPUESTO, EXISTEN DIFERENCIAS ENTRE EL CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO Y LA RELACIÓN LABORAL, ASÍ COMO LA COMPRAVENTA, QUE PODEMOS ENUMERAR:

A).- SI EL EMPRESARIO SOLAMENTE SE CONCRETA A LA EJECU-

CIÓN DE LA OBRA DE ACUERDO A SU LEAL SABER Y ENTENDER, SIN ESTAR OBLIGADO A RECIBIR INSTRUCCIONES DEL DUEÑO, SE TRATARÁ DESDE LUEGO, DE UN CONTRATO A PRECIO ALZADO. PERO SI LA OBRA ENCOMENDADA ES MÁS O MENOS PERMANENTE Y EL EMPRESARIO ESTÁ SUJETO A UNA DEPENDENCIA ECONÓMICA, UNA DIRECCIÓN TÉCNICA Y UNA OBEDIENCIA JERARQUICA, ENTONCES SE TRATARÁ DE UNA RELACIÓN OBRERO PATRONAL.

B).- EN ESTE CASO, TRATÁNDOSE DE UNA OBRA MUEBLE, SE ENTENDERÁ EN PRESENCIA DE UN CONTRATO DE COMPRA DE COSA FUTURA Y EL EMPRESARIO SE CONSIDERARÁ COMO PROPIETARIO DE LA COSA FABRICADA HASTA EL DÍA EN QUE HAGA ENTREGA A QUIÉN SE LA ENCOMENDÓ. EN CAMBIO, CUANDO EL VALOR ARTÍSTICO, CIENTÍFICO Ó TÉCNICO EXCEDA AL VALOR DEL CONJUNTO DE MATERIALES UTILIZADOS EN LA FABRICACIÓN DE LA OBRA, SE CONSIDERARÁ UN CONTRATO DE OBRAS A PRECIO ALZADO, Y CUANDO LA OBRA SE LLEVA A CABO SOBRE UN TERRENO, SE CONSIDERARÁ CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO.

EL CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO ESTÁ CLASIFICADO COMO UN CONTRATO PRINCIPAL, BILATERAL, CONMUTATIVO, DE TRACTO SUCESIVO, ONEROSO Y FORMAL.

PARA QUE TENGA EXISTENCIA, DEBE CUMPLIRSE CON REQUISITOS TALES COMO LOS SIGUIENTES:



**CONSENTIMIENTO.**- ES EL ACUERDO DE VOLUNTADES MANIFESTADO POR LAS PARTES, EN CUANTO A LA OBRA A REALIZAR Y EL MONTO DE LA MISMA.

**OBJETO DEL CONTRATO.**- LO CONSTITUYE LA OBRA A EFECTUAR Y EL MONTO PACTADO ENTRE LAS PARTES.

**EJECUCION DE LA OBRA.**- PUEDE REALIZARSE POR MEDIO DE UNA ACTIVIDAD DE TRABAJO, ARTESANAL, ARTÍSTICA Ó CIENTÍFICA. CUANDO SE TRATE DE UNA ACTIVIDAD ARTÍSTICA O CIENTÍFICA QUE REQUIERA DE UNA DESTREZA O CIENCIA ESPECIAL, EL EMPRESARIO DEBERÁ ACTUAR CON INDEPENDENCIA DE CRITERIO EN RELACIÓN AL DUEÑO DE LA OBRA.

DE LA MISMA FORMA SE PROCEDERÁ EN LA ELECCIÓN DE CUALIDADES Y CANTIDADES DE LOS MATERIALES QUE SERÁN UTILIZADOS - EN LA OBRA.

EN ESTAS CIRCUNSTANCIAS, SI EL EMPRESARIO ACTUÓ CON INDEPENDENCIA DE CRITERIO TÉCNICO O CIENTÍFICO, TAL CARACTER LO OBLIGA A RESPONDER DE LOS DEFECTOS O VICIOS EN LA CONSTRUCCIÓN O HECHURA DE LA OBRA, YA SEA POR DEFICIENCIA TÉCNICA O CIENTÍFICA, POR LA MALA CALIDAD DE LOS MATERIALES UTILIZADOS, O VICIOS DEL SUELO EN QUE SE FABRICÓ.

POR LO QUE SE REFIERE AL PRECIO DE LA OBRA, ÉSTE SERÁ - FIJADO DE COMÚN ACUERDO ENTRE EL EMPRESARIO Y EL DUEÑO DE -

LA MISMA, EN FORMA VOLUNTARIA. NINGUNA DE LAS PARTES TENDRÁ DERECHO A EXIGIR DISMINUCIÓN O AUMENTO DEL MONTO CONVENIDO, AÚN CUANDO HAYA HABIDO VARIACIÓN EN EL IMPORTE DE LOS MATERIALES Y SALARIOS.

UNA VEZ ACORDADO EL PRECIO, SI CON POSTERIORIDAD SE MODIFICA EL PLANO, O DISEÑO DE LA OBRA, INCREMENTÁNDOSE SU VALOR, EL EMPRESARIO NO TENDRÁ DERECHO A RECLAMAR NINGÚN AUMENTO EN EL PRECIO, SALVO QUE EL DUEÑO HAYA APROBADO POR ESCRITO LA MODIFICACIÓN DEL PLANO O DISEÑO, Ó BIEN EL AUMENTO EN LAS DIMENSIONES DE LA OBRA Y CONSECUENTEMENTE LA ESTIPULACIÓN EXPRESA DEL PRECIO MODIFICADO.

SI ORIGINALMENTE NO HUBO ACUERDO ENTRE LAS PARTES CON RELACIÓN AL PRECIO, SE SUJETARÁN A LO QUE DESIGNEN LOS ARANCELES Y A LA FALTA DE ELLOS, AL MONTO QUE TASEN LOS PERITOS.

COMO REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO, CITAREMOS LA CAPACIDAD GENERAL QUE DEBEN TENER LAS PARTES PARA CONTRATAR.

PARA DARLE FORMA, EL CONTRATO DE OBRAS A PRECIO ALZADO Ó POR AJUSTE CERRADO, DEBERÁ DARSE POR ESCRITO CUANDO SU VALOR SEA SUPERIOR A LOS CIENTO PESOS. DEBERÁ CONTENER LAS CLAUSULAS ACORDADAS POR LOS CONTRATANTES, UNA DESCRIPCIÓN DE LA OBRA Y EN TODO CASO, EL PLANO, DISEÑO, PRESUPUESTO Y PROGRAMA Ó CALENDARIO DE EJECUCIÓN. ÉSTA ÚLTIMA FORMALIDAD MÁS --

QUE UNA CONDICION DE VALIDEZ, TIENE EL EFECTO DE UNA DOCUMENTAL PROBATORIA, YA QUE SI SE OMITIÉSE NO ANULA EL CONTRATO, PUES LA FALTA DE FORMA SE RESOLVERÁ TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LA NATURALEZA DE LA OBRA, EL PRECIO DE ELLA Y LA COSTUMBRE DEL LUGAR, OYÉNDOSE EL DICTAMEN DE PERITOS.

EL EMPRESARIO TIENE LAS OBLIGACIONES SIGUIENTES:

A).- ESTÁ OBLIGADO A EJECUTAR PERSONALMENTE LA OBRA, PERO SI POR NATURALEZA DE LA MISMA, SE HACE NECESARIA LA PARTICIPACIÓN DE OTRAS PERSONAS, EL EMPRESARIO QUEDA OBLIGADO A RESPONDER POR ELLAS Y POR SU DIRECCIÓN. SIN EMBARGO, EN UNO U OTRO CASO, LA OBRA SE REALIZARÁ SIEMPRE BAJO SU TOTAL RESPONSABILIDAD.

B).- EL EMPRESARIO TIENE LA OBLIGACIÓN DE REALIZAR LA OBRA DE ACUERDO AL PLANO, DISEÑO O ESPECIFICACIONES QUE HAYAN SERVIDO DE BASE PARA LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO. EN EL CASO DE QUE LA ELABORACIÓN DEL PLANO Ó DISEÑO HAYA QUEDADO A CARGO DEL EMPRESARIO DE ACUERDO A SUS CONOCIMIENTOS TÉCNICOS Ó CIENTÍFICOS, ESTE DEBERÁ HACERLO CON LA PRUDENCIA Y PERICIA PROFESIONAL NECESARIA PARA GARANTIZAR LA UTILIDAD DE LA OBRA. SI EL PLANO Ó DISEÑO Y PRESUPUESTO FUÉ ENCOMENDADO A UNA TERCERA PERSONA Y EL EMPRESARIO TIENE CONOCIMIENTOS TÉCNICOS Ó CIENTÍFICOS PARA VALORAR LAS CUALIDADES Y ESPECIFICACIONES; EN CASO DE NO ESTAR CONFORME, ES SU DEBER -

COMUNICAR AL DUEÑO DE LA OBRA SU DESACUERDO Y ABSTENERSE DE EJECUTARLA, PARA NO INCURRIR EN RESPONSABILIDAD SOLIDARIA - CON QUIEN TUVO A SU CARGO LA ELABORACIÓN DEL PLANO Ó DISEÑO.

C).- ES OBLIGACIÓN DEL EMPRESARIO GARANTIZAR LA UTILIDAD DE LA OBRA DE ACUERDO CON LA NATURALEZA DE LA MISMA Y LAS ESPECIFICACIONES DEL CONTRATO.

CUANDO EL CONTRATO DE OBRAS COMPRENDA UN SERVICIO, LA LEY FEDERAL DEL CONSUMIDOR ESTABLECE ALGUNAS REGLAS EN CUANTO AL MODO QUE DEBE REALIZAR ÉSTE, ASÍ COMO LA OBLIGACIÓN DE GARANTIZAR LA UTILIDAD DEL SERVICIO PRESTADO, PRESCRIBIENDO QUE:

ART.41.-"QUIENES PRESTEN SERVICIOS DE ACONDICIONAMIENTO, REPARACION, LIMPIEZA O CUALQUIER OTRO SIMILAR DEBERAN INDEMNIZAR AL CONSUMIDOR SI POR DEFICIENCIA DEL SERVICIO EL BIEN SE PIERDE O SUFRE TAL DETERIORO QUE - RESULTE TOTAL O PARCIALMENTE INAPROPIADO PARA EL USO A QUE ESTE DESTINADO. ES APLICABLE, EN LO CONDUCTENTE, LO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 30 DE ESTA LEY. EL DERECHO A LA INDEMNIZACION NO PODRA SER LIMITADO POR PACTO ENTRE LAS PARTES."

D).- ES OBLIGACIÓN DEL EMPRESARIO INICIAR Y CONCLUIR LA OBRA EN EL TÉRMINO ESTIPULADO EN EL CONTRATO. SI NO SE HU--

BIERE SEÑALADO PLAZO, SE TOMARÁ EL QUE INDIQUEN LOS PERITOS.

E).- AL TÉRMINO DE SU EJECUCIÓN, EL EMPRESARIO DEBERÁ ENTREGAR LA OBRA AL DUEÑO DE LA MISMA Y ÉSTE DEBERÁ RECIBIR LA Y APROBARLA. UNA VEZ ENTREGADA, EL EMPRESARIO SERÁ RESPONSABLE DE LOS DEFECTOS QUE POSTERIORMENTE APAREZCAN, Y QUE SE HAYAN ORIGINADO POR VICIOS DE CONSTRUCCIÓN Y HECHURAS, Ó POR LA MALA CALIDAD DE LOS MATERIALES EMPLEADOS Ó POR VICIOS DEL SUELO SOBRE EL QUE SE CONSTRUYÓ.

SOBRE ESTA CIRCUNSTANCIA, NO EXISTE EN EL CÓDIGO CIVIL UN TÉRMINO Ó PLAZO PARA FINCAR RESPONSABILIDAD AL EMPRESARIO. EL CÓDIGO DE 1884, QUE FUÉ DEROGADO, ESTABLECÍA UN TÉRMINO DE DIEZ AÑOS PARA RESPONSABILIZAR AL EMPRESARIO.

DE ESTA MANERA QUEDA ABIERTA LA TEMPORALIDAD PARA QUE, UNA VEZ QUE APAREZCAN LOS VICIOS OCULTOS, DESDE ESE MOMENTO SE CONSIDERE EL TÉRMINO GENERAL DE PRESCRIPCIÓN.

F).- EL EMPRESARIO SERÁ RESPONSABLE DE LOS DAÑOS QUE OCACIONEN LOS TRABAJADORES DURANTE EL TRANSCURSO DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA. ASÍ MISMO, SERÁ RESPONSABLE FRENTE A LOS TRABAJADORES DE TODAS LAS OBLIGACIONES QUE PROVENGAN DE LA RELACIÓN LABORAL.

G).- EL EMPRESARIO SERÁ TAMBIÉN RESPONSABLE FRENTE A TERCERAS PERSONAS QUE SUMINISTREN EL MATERIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA, SIEMPRE Y CUANDO ÉL APORTE LOS MATERIALES.

H).- EL EMPRESARIO DEBERÁ RESPONDER POR DAÑOS CAUSADOS AL INMUEBLE CONTIGUO, SIEMPRE QUE RESULTEN POR VICIOS DE -- CONSTRUCCIÓN. EL DUEÑO DE LA OBRA SERÁ RESPONSABLE SOLIDA-- RIO DE LOS DAÑOS CAUSADOS DE ACUERDO AL CÓDIGO CIVIL, EN SU ARTÍCULO 1931

I).- EL EMPRESARIO, EN LA REALIZACIÓN DE LA OBRA, DEBERÁ CUMPLIR CON TODAS LAS DISPOSICIONES MUNICIPALES Y DE POLICÍA, Y AJUSTARSE A LAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS QUE COMPREDAN TÉCNICAS Ó CIENTÍFICAS PARA EJECUTAR UNA OBRA.

EL DUEÑO DE LA OBRA ADQUIERE LAS OBLIGACIONES SIGUIENTES:

A).- PAGAR AL EMPRESARIO EL IMPORTE CONVENIDO PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA. ÉSTE PAGO NO EXIME AL EMPRESARIO DE LA RESPONSABILIDAD DERIVADA DE LOS VICIOS OCULTOS DE LA OBRA.

B).- PAGAR EL PLANO Ó DISEÑO DE LA OBRA AL PERITO Ó AUTOR QUE LO HAYA ELABORADO.

TODO EL RIESGO DE LA OBRA CORRERÁ A CARGO DEL EMPRESARIO HASTA EL ACTO DE ENTREGA, COMO LO DISPONE EL ARTÍCULO 2617 DEL CÓDIGO CIVIL.

EL EMPRESARIO TIENE DERECHO A RETENER LA OBRA MIENTRAS

NO SE LE PAGUE, Y SU CRÉDITO SERÁ CUBIERTO DE PREFERENCIA -  
CON EL PRECIO DE DICHA OBRA.

EXISTE PARA EL DUEÑO DE LA OBRA, EL DERECHO DE REVOCACIÓN DEL CONTRATO, POR LO QUE ÉSTE PODRÁ DESISTIRSE DE LA EJECUCIÓN, CON LA CONDICIÓN DE QUE LA OBRA SE AJUSTE A UN PRECIO FIJO Y HAYA UNA INDEMNIZACIÓN PARA EL EMPRESARIO QUE ABARQUE TODOS LOS GASTOS Y TRABAJOS DE UTILIDAD QUE PUDIERE HABER OBTENIDO DE LA OBRA. DE ESTA FORMA, EL DUEÑO QUEDA EN ABSOLUTA LIBERTAD PARA CONTINUARLA DESPUÉS CON OTRA PERSONA DISTINTA DEL EMPRESARIO ORIGINAL.

EL CONTRATO PODRÁ EXTINGUIRSE POR DIFERENTES MODOS: SE EXTINGUE CON LA EJECUCIÓN DE LA OBRA; POR REVOCACIÓN DEL CONTRATO EN EL CASO MENCIONADO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR; PORQUE EL EMPRESARIO NO PUEDA CONCLUIR LA OBRA POR CAUSA AJENA A SU VOLUNTAD, QUEDANDO OBLIGADO A PAGAR AL DUEÑO LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE LE OCASIONE LA SUSPENSIÓN; Y POR MUERTE DEL EMPRESARIO ANTES DE TERMINAR LA OBRA, PERO EL DUEÑO INDEMNIZARÁ A LOS HEREDEROS DE AQUÉL, DEL TRABAJO Y GASTOS HECHOS.

## CAPITULO VIII

### CLAUSULAS PENALES

DE LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS EN LA CONTRATACIÓN DE OBRAS SE DERIVAN RESPONSABILIDADES DE ORDEN PENAL IMPUTABLES AL RESPONSABLE DE LA OBRA, ES DECIR, AL PROFESIONISTA, INGENIERO Ó ARQUITECTO, BAJO CUYA DIRECCIÓN SE ENCOMIENDA LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS DE DICHA OBRA.

LA RESPONSABILIDAD PENAL QUE SE ORIGINA EN LA CONSUMACIÓN DE HECHOS ILÍCITOS, LA CONTEMPLA EL CÓDIGO PENAL, Y LA PENA CORRESPONDIENTE ABARCA DESDE LA AMONESTACIÓN HASTA EL ACTO DE FORMAL PRISIÓN.

EL PROFESIONISTA, EN EL EJERCICIO LEGAL DE SU PROFESIÓN, ES SUSCEPTIBLE DE INCURRIR EN RESPONSABILIDAD PENAL, Y COMO TAL, TIENE LA OBLIGACIÓN DE CONOCER LAS PENAS A LAS QUE PUEDE HACERSE ACREEDOR EN CASO DE COMETER ALGUNA FALTA SANCIONADA POR EL CÓDIGO PENAL.

EL DESCONOCIMIENTO DE LAS CLÁUSULAS PENALES PODRÍA DAR LUGAR A LA COMISIÓN DE DELITOS IMPRUDENCIALES POR PARTE DEL PROFESIONISTA, O BIEN, CAER EN FALTAS COMETIDAS POR OTROS,-



CON LO QUE SE TORNA COPARTÍCIPE DE RESPONSABILIDAD PENAL. -  
ASÍ LO ESTIPULA EL ARTÍCULO 13 DEL CÓDIGO PENAL, CUANDO DE-  
TERMINA QUIENES SON RESPONSABLES DE LOS DELITOS, EXPRESANDO:

- I.- LOS QUE ACUERDEN O PREPAREN SU REALIZACION;
- II.- LOS QUE LO REALICEN POR SI;
- III.- LOS QUE LO REALICEN CONJUNTAMENTE;
- IV.- LOS QUE LO LLEVEN A CABO SIRVIENDOSE DE OTROS;
- V.- LOS QUE DETERMINEN INTENCIONALMENTE A OTRAS A COMETERLO;
- VI.- LOS QUE INTENCIONALMENTE PRESTEN AYUDA O AUXILIO A OTRO PARA SU COMISION;
- VII.- LOS QUE CON POSTERIORIDAD A SU EJECUCION AUXILIO AL DELINCUENTE EN CUMPLIMIENTO DE UNA PROMESA ANTERIOR AL DELITO, Y
- VIII.- LOS QUE INTERVENGAN CON OTROS EN SU COMISION, - AUNQUE NO CONSTE QUIEN DE ELLOS PRODUJO EL RESULTADO."

POR LO QUE SE REFIERE A LAS SANCIONES APLICABLES A LOS DELITOS IMPRUDENCIALES, EL ARTÍCULO 60 DEL CITADO CÓDIGO PENAL, DISPONE:

ART.60.- "LOS DELITOS IMPRUDENCIALES SE SANCIONARAN CON PRISION DE TRES DIAS A CINCO AÑOS Y SUSPENSION HASTA

DE DOS AÑOS O PRIVACION DEFINITIVA DE DERECHOS PARA EJERCER PROFESION U OFICIO."

SE CONSIDERA DE SUMA IMPORTANCIA LA MENCIÓN DEL DELITO DE USURPACIÓN DE PROFESIÓN, SOBRE TODO PARA AQUELLOS PROFESIONALES QUE EJERCEN LA PROFESIÓN, YA SEA COMO INGENIEROS Ó COMO ARQUITECTO, SIN TENER EL TÍTULO CORRESPONDIENTE.

LA PENA QUE POR TAL DELITO FIJA EL ARTÍCULO 250 DEL CÓDIGO PENAL ES LA SIGUIENTE:

ART.250.-"SE SANCIONARA CON PRISION DE UN MES A CINCO AÑOS Y MULTA DE DIEZ A DIEZ MIL PESOS:

II.- AL QUE SIN TENER TITULO PROFESIONAL O AUTORIZACION PARA EJERCER ALGUNA PROFESION REGLAMENTADA, EXPEDIDOS POR AUTORIDADES U ORGANISMOS LEGALMENTE CAPACITADOS PARA ELLO, CONFORME A LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS DEL ARTICULO 4o. CONSTITUCIONAL:

- A).- SE ATRIBUYA EL CARACTER DE PROFESIONISTA;
- B).- REALICE ACTOS PROPIOS DE UNA ACTIVIDAD PROFESIONAL, CON EXCEPCION DE LO PREVISTO EN EL TERCER PARRAFO DEL ARTICULO 26 DE LA LEY REGLAMENTARIA DE LOS ARTICULOS 4o. Y 5o. CONSTITUCIONALES;

- c).- OFREZCA PUBLICAMENTE SUS SERVICIOS COMO PROFESIONISTA;
- d).- USE UN TITULO O AUTORIZACION PARA EJERCER ALGUNAS ACTIVIDADES PROFESIONALES SIN TENER DERECHO A ELLO;
- e).- CON OBJETO DE LUCRAR, SE UNA A PROFESIONISTAS LEGALMENTE AUTORIZADOS CON FINES DE EJERCICIO PROFESIONAL O ADMINISTRE ALGUNA ASOCIACION -- PROFESIONAL."

EL ARTÍCULO 228 DEL MULTICITADO CÓDIGO, TRATA LO REFERENTE A LOS RESPONSABLES DE LOS DELITOS EN EL EJERCICIO DE UNA PROFESIÓN, SIN PERJUICIO DE LAS PREVENIONES CONTENIDAS EN OTRAS NORMAS SOBRE EJERCICIO PROFESIONAL, ESTABLECIENDO:

- I.- ADEMAS DE LAS SANCIONES FIJADAS PARA LOS DELITOS - QUE RESULTEN CONSUMADOS, SEGUN INTENCIONALES O POR IMPRUDENCIA PUNIBLE, SE LES APLICARA SANCION DE UN MES A DOS AÑOS EN EL EJERCICIO DE LA PROFESION O - DEFINITIVA EN CASOS DE REINCIDENCIA, Y
- II.- ESTARAN OBLIGADOS A LA REPARACION DEL DAÑO POR SUS ACTOS PROPIOS Y POR LOS DE SUS AUXILIARES, CUANDO ESTOS OBREN DE ACUERDO CON LAS INSTRUCCIONES DE AQUELLOS."

## CAPITULO IX

### ACTAS DE ENTREGA.- FINIQUITOS.- TERMINACION DE GARANTIAS Y FIANZAS.

UN CONTRATO QUE SE HA CELEBRADO VÁLIDAMENTE Y HA EMPEZADO A PRODUCIR SUS EFECTOS, PUEDE DEJAR DE PRODUCIR ÉSTOS Ó EXTINGUIRSE ESTOS MISMOS A CONSECUENCIA DE HECHOS Ó ACONTECIMIENTOS POSTERIORES A DICHA CELEBRACIÓN Y QUE CONSTITUYEN PROPIAMENTE LAS CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO, PUDIENDO SER ÉSTAS:

IX.1.- TERMINACION NATURAL

IX.2.- TERMINACION DEL LAPSO DE TIEMPO

IX.3.- RESCISION DEL CONTRATO

#### IX.- TERMINACION NATURAL

SE ENTIENDE POR TERMINACIÓN NATURAL A LA EJECUCIÓN TOTAL DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL MISMO CONTRATO Y ES EL MODO NATURAL Y COMÚN DE TERMINACIÓN, AL IGUAL QUE EL VENCIMIENTO DEL PLAZO EN LOS CONTRATOS DURADEROS Ó DE TRACTO SUCESIVO.

#### IX.2.- TERMINACION DEL LAPSO DE TIEMPO

ESTA FORMA DE CONCLUIR UN CONTRATO, GENERALMENTE SE APLI

CA A AQUELLOS CONTRATOS DE EJECUCIÓN DURADERA Y LA FIJACIÓN DEL PLAZO PUEDE SER AL MISMO TIEMPO DE CELEBRAR EL CONTRATO, TAL Y COMO OCURRE CON LOS CONTRATOS DE OBRAS PÚBLICAS Y POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.

### IX.3.- RESCISIÓN DEL CONTRATO

ESTE MODO DE DAR POR TERMINADO UN CONTRATO, DEBE ENTENDERSE DE DOS FORMAS: "POR MUTUO ACUERDO" Ó "POR INCUMPLIMIENTO", YA QUE EL RESCINDIR UN CONTRATO, SIGNIFICA DEJAR SIN EFECTO LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS PARA AMBAS PARTES Ó SOLO PARA EL CONTRATISTA, SEGÚN SEA EL CASO.

### ACTAS DE ENTREGA

PARA ENTREGAR Y RECIBIR UNA OBRA DETERMINADA, SE REQUIERE ELABORAR UN ACTA DE ENTREGA Y RECEPCIÓN DE OBRA, QUE EN GENERAL DEBERÁ CONTENER:

- I.- NOMBRE DE LOS ASISTENTES Y EL CARÁCTER LEGAL CON -- QUE INTERVENDRÁN EN EL ACTO.
- II.- NOMBRES DEL TÉCNICO QUE REALIZÓ LA OBRA Y DUEÑO DE LA MISMA.
- III.- UNA DESCRIPCIÓN BREVE PERO CONCISA DE LAS OBRAS Ó SERVICIOS QUE SE ENTREGAN.
- IV.- FECHA REAL DE LA TERMINACIÓN DE LOS TRABAJOS.
- V.- LAS GARANTÍAS QUE CONTINUARÁN VIGENTES Y SU FECHA

DE CANCELACIÓN PARA HACERLAS EFECTIVAS EN CASO DE VICIOS OCULTOS EN LA OBRA.

### FINIQUITOS

UNA VEZ QUE SE HA COMUNICADO AL DUEÑO, EMPRESARIO Ó DEPENDENCIA LA CONCLUSIÓN DE LA OBRA, SE DEBE REALIZAR UNA REVISIÓN DE TODOS LOS ELEMENTOS QUE INTERVINIERON EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA PARA VERIFICAR SI EXISTEN ADEUDOS POR AMBAS PARTES, DEBIDO A QUE SE DEBE FINIQUITAR LA OBRA TANTO EN FORMA TÉCNICA COMO ADMINISTRATIVAMENTE.

PARA LLEVAR A EFECTO ESTE TRÁMITE, SE REQUIERE REVISAR - TODA LA OBRA Y VERIFICAR QUE NO EXISTEN PROBLEMAS CONSTRUCTIVOS Y QUE LA OBRA SE REALIZÓ A ENTERA SATISFACCIÓN DEL CONTRATANTE, ASÍ MISMO SE HARÁ UN RECUENTO DE TODOS LOS GASTOS POR EL CONTRATANTE, EL CUAL DARÁ COMO RESULTADO UN SALDO A FAVOR Ó EN CONTRA, LOS CUALES SERÁN CUBIERTOS YA SEA EN ESPECIE Ó DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO, DENOMINÁNDOSE A TODO ESTE PROCESO EL "FINIQUITO" DEL CONTRATO.

### TERMINACION DE GARANTÍAS

ÉN CUANTO A LA TERMINACIÓN DE LAS GARANTÍAS, DIREMOS QUE DEPENDIENDO DEL TIPO DE CONTRATACIÓN QUE SE REALICE, SERÁN - LAS GARANTÍAS QUE DEBERÁN ENTREGARSE, YA QUE LAS FIANZAS DE

CUMPLIMIENTO SON REQUISITOS INDISPENSABLES EN LA CONTRATACIÓN DE OBRA PÚBLICA Y OPTATIVAS PARA LOS CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES, SALVO QUE EL IMPORTE DE LA OBRA SEA IMPORTANTE.

EN LA CONTRATACIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, SE DEBEN ENTREGAR FIANZAS DE CUMPLIMIENTO PARA EL CONTRATO, Y FIANZAS PARA -- LOS ANTICIPOS, DOCUMENTOS QUE UNA VEZ CONCLUIDA LA OBRA Ó -- AMORTIZADO EL ANTICIPO OTORGADO, SE DARÁN POR TERMINADAS, A EXCEPCIÓN DE LA GARANTÍA POR CUMPLIMIENTO DE CONTRATO QUE -- ESTARÁ VIGENTE POR UN AÑO DESPUÉS DE TERMINAR LA OBRA PARA QUE AVALE LOS DESPERFECTOS QUE RESULTEN EN LA CONSTRUCCIÓN.

### FIANZAS

EL CONTRATISTA, A FIN DE GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE -- SUS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO, DEBERÁ PRESENTAR -- ANTE EL CONTRATANTE UNA PÓLIZA DE FIANZA, OTORGADA POR UNA INSTITUCIÓN MEXICANA DEBIDAMENTE AUTORIZADA A FAVOR DEL DUEÑO O CONTRATANTE. EL HECHO DE QUE NO SEA PRESENTADA LA FIANZA EN CUESTIÓN, SE ENTENDERÁ QUE EL CONTRATO QUEDA SIN EFECTO Y POR CONSIGUIENTE NO SE VALIDARÁ JURÍDICAMENTE.

LA FIANZA MENCIONADA ESTARÁ VIGENTE HASTA UN AÑO DESPUÉS DE LA RECEPCIÓN DE LOS TRABAJOS, PARA RESPONDER TANTO DE -- LOS DEFECTOS DE CONSTRUCCIÓN, COMO DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD QUE RESULTARE A CARGO DE EL CONTRATISTA. EN ESTE ÚLTIMO

MO CASO, LA FIANZA CONTINUARÁ VIGENTE HASTA QUE EL CONTRA-  
TISTA CORRIJA LOS DEFECTOS Y SATISFAGA LAS RESPONSABILIDA-  
DES.

LA PÓLIZA DE FIANZA QUE SEA EXPEDIDA, DEBERÁ CONTENER  
LAS SIGUIENTES DECLARACIONES EXPRESAS DE LA INSTITUCIÓN QUE  
LA OTORQUE:

- A) QUE LA FIANZA SE OTORGA ATENDIENDO A TODAS LAS ESTI-  
PULACIONES CONTENIDAS EN EL CONTRATO.
- B) QUE EN EL CASO DE QUE SE PRORROGUE EL PLAZO ESTABLE-  
CIDO PARA LA TERMINACIÓN DE LOS TRABAJOS A QUE SE RE-  
FIERE LA FIANZA, SU VIGENCIA QUEDARÁ AUTOMÁTICAMEN-  
TE PRORROGADA EN CONCORDANCIA CON DICHA PRÓRROGA.
- C) QUE LA FIANZA GARANTIZA LA EJECUCIÓN TOTAL DE LOS -  
TRABAJOS MATERIAL DEL CONTRATO, AÚN CUANDO PARTE DE  
ELLOS SE SUBCONTRATEN CON AUTORIZACIÓN DEL DUEÑO Ó  
CONTRATANTE.
- D) QUE LA INSTITUCIÓN AFIANZADORA ACEPTA EXPRESAMENTE  
LO PRECEPTUADO EN LOS ARTICULOS 95 Y 118 DE LA LEY  
FEDERAL DE INSTITUCIONES DE FIANZAS EN VIGOR.



ASÍ MISMO, LA FIANZA SE CANCELARÁ CUANDO EL CONTRATISTA HAYA CUMPLIDO CON TODAS LAS OBLIGACIONES QUE SE DERIVEN DEL CONTRATO Y EN LOS CASOS EN QUE EL CONTRATISTA RECIBA ANTICIPO, ÉSTE DEBERÁ OTORGAR UNA PÓLIZA DE FIANZA EQUIVALENTE AL IMPORTE TOTAL DEL ANTICIPO.

## CAPITULO X

### CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES TECNICO LEGALES COMO APORTACION DE LA INGENIE- RIA Y LA ARQUITECTURA LEGAL.

DENTRO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN NUESTROS DÍAS ENCON-  
TRAMOS DEFICIENCIAS EN LAS LEYES QUE RIGEN A LA CONTRATA-  
CIÓN EN CUALESQUIERA DE SUS FORMAS.

EN CAPÍTULOS ANTERIORES HEMOS HECHO MENCIÓN A QUE LAS O-  
BLIGACIONES Y SANCIONES POR CUALQUIER CAUSA, SOLO SON IMPU-  
TABLES A LOS PROFESIONISTAS O CONTRATISTAS ENCARGADOS DE LA  
DIRECCIÓN Y EJECUCIÓN DE LA OBRA; SIENDO QUE UN CONTRATO DE  
ESTA NATURALEZA DEBE SER BILATERAL POR LAS OBLIGACIONES Y -  
DERECHOS QUE SE GENERAN CON LA CELEBRACIÓN DEL MISMO.

LA NORMATIVIDAD QUE EXISTE ACTUALMENTE PARA REGLAMENTAR  
LA CONTRATACIÓN DE OBRAS NO ES MUY CLARA EN SU FORMA DE EX-  
PONER LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS A CARGO DE LAS PARTES QUE  
INTERVIENEN EN EL CONTRATO Y DEBIDO A ÉSTO SE INCURRE EN --  
ERRORES DE INTERPRETACIÓN DE LAS LEYES EN CUESTIÓN.

ES NECESARIO AVOCARNOS COMO TÉCNICOS DE LA INDUSTRIA DE  
LA CONSTRUCCIÓN, A ELABORAR UNA INICIATIVA DE REFORMAS A --

LAS LEYES QUE REGIRÁN A LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS, EN UN MARCO TÉCNICO LEGAL Y QUE AL MISMO TIEMPO SEA NORMATIVA Y CLARA PARA EVITAR ERRORES EN SU INTERPRETACIÓN; Y QUE LA MISMA REGLAMENTE LA IGUALDAD DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, PRE--TENDIENDO OBTENER EL EQUILIBRIO JUSTO.

AHORA, ANALIZANDO LA CONTRATACIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, -- NOS ENCONTRAMOS CON UNA SITUACIÓN EN LA CUAL EL CONTRATISTA SE ENFRENTA A CIERTAS ANOMALÍAS QUE VAN EN DETRIMENTO DE SU ECONOMÍA Y QUE, DEBIDO A LA SITUACIÓN ECONÓMICA POR LA QUE ATRAVIESA EL PAÍS, PROVOCA EL ENCARECIMIENTO DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, PROPICIANDO QUE LAS EMPRESAS TIENDAN A SOLICITAR OBRA AL GOBIERNO FEDERAL CON LA OBLIGACIÓN DE SOMETERSE A LAS CONDICIONES QUE ESTABLECE PARA ESTE EFECTO LA DEPENDENCIA.

ESTAS ANOMALÍAS QUE REPERCUTEN GRAVEMENTE EN LA ECONO--MÍA DE LA EMPRESA, SE TRADUCEN EN EL HECHO DE QUE SE CALENDARIZA EL PRESUPUESTO AUTORIZADO PARA EL CONTRATO EN CUES--TIÓN, PROPICIANDO QUE EL PAGO DE LAS ESTIMACIONES POR OBRA EJECUTADA SE VEA ATRASADO POR UN PERÍODO DE DOS A TRES MESES EN ALGUNOS CASOS.

ESTE PROBLEMA NO SE HACE DEL CONOCIMIENTO DE LOS PARTI--CIPANTES A EJECUTAR OBRA CON EL GOBIERNO FEDERAL, PERO SI -- SE LES EXIGE INICIAR LOS TRABAJOS MOTIVO DE SU CONTRATO EN

EL TIEMPO QUE ESTIPULA LA LEY DE OBRAS PÚBLICAS.

SE PROPONE QUE EXISTA UN "CONTRATO DE OBRA PÚBLICA MODIFICADO", EN EL CUAL SE REALICEN LOS MISMOS TRÁMITES ACTUALES PARA SU LICITACIÓN, PERO CORRIENDO Y AMPLIANDO LO CORRESPONDIENTE A:

X.1.- VALORAR LAS OBLIGACIONES TÉCNICAS Y LEGALES EN LA EJECUCIÓN DE LA OBRA HASTA EL LÍMITE DE SU RESPONSABILIDAD ESPECÍFICA COMO PARTICIPANTE, EN VIRTUD DE QUE EL CONTRATISTA SOLO SE ENCARGA DE EJECUTAR LA OBRA CON SUS RECURSOS PROPIOS Y DE ACUERDO CON PROYECTOS DEBIDAMENTE CALCULADOS Y AUTORIZADOS, DEBIENDO ADICIONALMENTE VIGILAR LA OBLIGACIÓN EN CUANTO A LAS ESPECIFICACIONES, CALIDAD DE MATERIALES Y RESPETAR LO ESTIPULADO EN EL PROYECTO, BAJO LA DIRECCIÓN DEL RESIDENTE GENERAL DEPENDIENTE DE LA SECRETARÍA RESPECTIVA, SIENDO ÉSTA LA RESPONSABLE DE LA OBRA EN SU TOTALIDAD.

X.2.- QUE LAS COMPAÑÍAS TENGAN INJERENCIA EN LA ELABORACIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO EN CUANTO A SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES. ÉSTO QUIERE DECIR QUE TENGAN VOZ Y VOTO PARA QUE EN UN MOMENTO DADO PUEDAN SER MODIFICADAS -- LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO.

- X.3.- QUE LOS PAGOS CORRESPONDIENTES A LAS ESTIMACIONES DE OBRA EJECUTADA SEAN ÁGILES Y RÁPIDOS PARA EVITAR DESCAPITALIZAR A LAS EMPRESAS CONTRATISTAS Y QUE ÉSTAS - TENGAN QUE FINANCIAR LAS OBRAS.
- X.4.- QUE SE CONTEMPLÉN SANCIONES BILATERALES (RECÍPROCAS) A CARGO DE LAS PARTES, CUANDO NO SE CUMPLA CON LOS DE RECHOS Y OBLIGACIONES PACTADOS.
- X.5.- ASÍ MISMO, SE DEBE SELECCIONAR AL CONTRATISTA QUE EJECUTARÁ LOS TRABAJOS, "VERIFICANDO" QUE CUMPLA CON LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE SOLVENCIA ECONÓMICA Y MORAL, - CAPACIDAD ECONÓMICA Y TÉCNICA PARA REALIZAR SATISFACTORIAMENTE LA OBRA MOTIVO DEL CONTRATO Y LA EXPERIENCIA SUFICIENTE EN OBRAS SIMILARES; TODO ÉSTO DEBE SER PROPORCIONAL A LA IMPORTANCIA DE LOS TRABAJOS A REALIZAR. SE DEBE HACER ÉNFASIS EN CORROBORAR ESTOS REQUISITOS CON LA MAYOR HONESTIDAD.
- X.6.- SE DEBE TENER LA LIBERTAD DEBIDA POR PARTE DEL CONTRATISTA PARA SELECCIONAR A TODOS LOS PARTICIPANTES QUE INTERVENDRÁN EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO, PARA EVITAR IMPOSICIONES QUE REPERCUTIRÍAN NEGATIVAMENTE EN LA OBRA.

X.7.- SE DEBE HACER HINCAPIÉ EN QUE EL VALOR INSTANTÁNEO DE LA ADQUISICIÓN OPORTUNA DE LOS MATERIALES QUE SE SUMINISTRARÁN PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA, ES LO QUE DEBE ACEPTARSE COMO "CONCEPTO DEL PAGO OBLIGATORIO", YA QUE ÉSTO, DE NO EFECTUARSE ASÍ, INCREMENTARÍA EL COSTO DE LOS TRABAJOS.

X.8.- SE DEBE HACER CONCIENCIA Y RETOMAR LA TENDENCIA HACIA EL CONTRATO DE "PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES" PARA DARLE EL VERDADERO VALOR PROFESIONAL AL INGENIERO Y ARQUITECTO.

## B I B L I O G R A F I A

SANCHEZ MEDAL, RAMÓN.- DE LOS CONTRATOS CIVILES.- TEORÍA GENERAL DE LOS CONTRATOS.- CONTRATOS EN ESPECIAL.

EDITORIAL PORRÚA

MÉXICO, D. F.

8A. EDICIÓN, 1986.

CAPÍTULOS I, III, IV, V, VII, VIII, XVIII, - XXVII, XXX Y XXXI.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- COMPENDIO DE DERECHO CIVIL.- TOMO I  
INTRODUCCIÓN, PERSONAS Y FAMILIA.

EDITORIAL PORRÚA

MÉXICO, D. F.

19A. EDICIÓN, 1983.

TÍTULO III, CAPÍTULO I.

TÍTULO IV, CAPÍTULOS I, II, Y IV.

TÍTULO V, CAPÍTULO II.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- COMPENDIO DE DERECHO CIVIL.- TOMO II  
BIENES, DERECHOS REALES Y SUCESIONES.

EDITORIAL PORRÚA

MÉXICO, D. F.

15A. EDICIÓN, 1983.

TÍTULO II, CAPÍTULOS I Y II.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- COMPENDIO DE DERECHO CIVIL.- TOMO III  
TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES.

EDITORIAL PORRÚA

MÉXICO, D. F.

11A. EDICIÓN, 1982.

1A. PARTE.- DE LAS OBLIGACIONES EN GENERAL.

CAPÍTULO I, PP. 7-21

CAPÍTULO IV, PP. 47-51

2A. PARTE.- FUENTES DE LAS OBLIGACIONES.

TÍTULO I.- CAPÍTULOS I, II, III, IV, V, VI Y VII.

TÍTULO II.- CAPÍTULO I.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- COMPENDIO DE DERECHO CIVIL.- TOMO IV  
CONTRATOS.

EDITORIAL PORRÚA

MÉXICO, D. F.

15A. EDICIÓN, 1983.

TÍTULO I.- CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS.-

CAPÍTULOS I Y II.

TÍTULO VIII.- LA FIANZA.- CAPÍTULOS I, II, -  
III Y IV.

DE PINA, RAFAEL.- ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO.- TOMO I

INTRODUCCIÓN, PERSONAS Y FAMILIA.

EDITORIAL PORRÚA

MÉXICO, D. F.

12A. EDICIÓN, 1982.

CAPÍTULOS IV, V Y VI.

----- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DIS-  
TRITO FEDERAL.

EDITORIAL PORRÚA

MÉXICO, D. F.

32A. EDICIÓN, 1986.



- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.  
EDITORIAL PORRÚA  
MÉXICO, D. F.  
82A. EDICIÓN, 1987.
- LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL. (OBRAS PUBLICAS)  
EDITORIAL ANDRADE  
MÉXICO, D. F.  
17A. EDICIÓN, 1986.
- REGlamento DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL.  
EDITORIAL PORRÚA  
MÉXICO, D. F.  
7A. EDICIÓN, 1987  
PP. 212-218
- CHIRINTO CASTILLO, JOEL.- DERECHO CIVIL III.- CONTRATOS CIVILES. DERECHOS RESERVADOS, COPYRIGHT.  
MÉXICO, D. F.  
1A. EDICIÓN  
CAPÍTULOS III Y IV
- CODIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE FUERO COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA DE FUERO FEDERAL.  
EDITORES MEXICANOS UNIDOS  
MÉXICO, D. F.  
6A. EDICIÓN, 1986.