

## **RESOLUCION Nº 41/15**

Grupo 3-c

LA PLATA, 10 de junio de 2015

VISTO lo dispuesto en las Resoluciones C.A.P.B.A. 101/09, 67/10, 14/14 y 28/14; en las Resoluciones C.P.I. s/n del 28/X/60 y 3033/82, así como en el Decreto de la Provincia de Buenos Aires 6964/65 y en los arts. 1, 6, 26 -incisos 7), 21) y 22)-, y 79 de la ley 10.405 del mismo Estado;

La interpretación que ese plexo normativo requiere, en su juego armónico con la sanción de la Ley 26.994 (que, entre otras cosas, instaura un nuevo Código Civil y Comercial unificado, sin perjuicio de ratificar o modificar a otras leyes);

Los constantes requerimientos de los Juzgados en lo Civil y Comercial, de los Tribunales del Trabajo y de las Delegaciones Ministeriales del área, así como del Ministerio Público Fiscal, entre otros, solicitando aclaraciones sobre los diversos aspectos inherentes a los roles de director de obra y de representante técnico, en especial a los alcances de cada uno y las obligaciones que se contraen en su desempeño;

Que todo lo inherente a la policía de la profesión de Arquitecto es materia delegada en este CAPBA con carácter exclusivo. Competencia que no resulta extraño que sea invadida, especialmente por los municipios;

La necesidad del Colegio de cumplir su obligación legal de controlar el ejercicio profesional en todas sus formas, lo cual supone necesariamente la capacidad de definir la deontología de ese ejercicio;

CONSIDERANDO que este CAPBA es competente no solamente para interpretar la escala arancelaria vigente, dictaminar sobre su aplicación y sancionar normas éticas e interpretar las vigentes, sino para hacerlo con relación a cualquier otro asunto relacionado con el ejercicio de la profesión de arquitecto;

Que el arancel profesional sancionado por Decreto 6964/65 es eso –un arancel-. Siendo ajeno a su finalidad, y por lo tanto resultando inapropiadas, todas aquellas definiciones de naturaleza deontológica allí contenidas. Quedando la determinación de la conducta debida en el ejercicio profesional en la órbita de competencia de este CAPBA, constitucionalmente garantizada (Ley 10.405, artículos 1, 14 -inciso 9)-, 15, 16, 26 -incisos 2), 5), y 7)-, y 79; Const. Prov., artículo 41). Lo cual este Consejo Superior ha expresado en numerosas oportunidades, entre ellas, al sancionar como interpretación del arancel profesional reconocida como válida a la contenida en la obra *“Arancel profesional para la profesión de arquitecto. Doctrina oficial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. Decreto 6964/65 y normas complementarias, comentado y concordado. Autor: Dr. y Arq. Sergio O. Bertone”*.

Que los honorarios de los arquitectos constituyen obligaciones de valor (art. 772 1er párrafo del C.C. y Com.), tal como lo prevén la Res. CAPBA 101/09 y el arancel profesional Decreto 6964/65;

Que el desempeño de las tareas a cargo de los arquitectos cuando actúan como profesionales liberales, retribuidas mediante honorarios, es ajeno a la creación de los riesgos y la obtención de los beneficios de naturaleza empresarial, y, por ende, en su ejercicio se comprometen siempre responsabilidades caracterizadas por factores de atribución subjetivos, materializadas en obligaciones de medios (cfme. *Bustamante Alsina, Jorge, “La Ley”, 1986-C-139; Ferro de Raimondi, María Cristina c/ Tuero, Alberto y otros s/ Daños y perjuicios, sentencia definitiva – C.N.CIV. - Sala K - Nro. de Recurso: K192034 - Fecha: 16-3-1997 - Vocal preopinante: O. Hueyo, El Dial - AE516; C.N.CIV, Sala J, Quispe Quecaño, Fausto c/ Páez, Juan C. y otros, L.L. 2-3-05, 12-108621*);

Que, a mayor abundamiento, cabe destacar que este CAPBA entiende que no es posible prometer un resultado al asumir los roles de Proyectista, Director de Obra (en cualquiera de sus modalidades) y Representante Técnico. Entre otras razones, porque quienes se encargan de tales funciones no poseen poder coercitivo alguno sobre los demás agentes del proceso constructivo, ni aun cuando –como excepción- el Comitente apodere al Director de Obra con ese objeto, ya que, por principio, el mandatario nunca puede hacer más de aquello que podría el mandante si obrara personalmente. Y ello, sin perjuicio de no existir norma jurídica alguna que establezca un deber del Director de Obra para obligar a un Constructor con efectos jurídicos en caso de incumplimiento suyo, y, correlativamente, un constreñimiento de este a las instrucciones de aquel, sino más bien todo lo contrario (Código de Vélez, artículo 910, nuevo C.C. y Com., artículos 1021, 1022 y 1269). Todo ello, a diferencia de lo que ocurre en materia de obras públicas, donde impera un régimen exorbitante, precisamente, del derecho privado, y el Inspector de obra sí posee tales poderes, porque se lo han otorgado las legislaturas locales (conf. Bertone, S. *“Quién manda en un proceso constructivo?”*, ed. La Ley (RCyS2012-VI, 30. Del mismo autor, *“El nuevo Código, los procesos constructivos, y la responsabilidad civil de empresarios, comitentes y profesionales liberales: un modelo para armar, y para desarmar”*, ed. La Ley, Doctrina Judicial, año XXXI, Nº 03, 21/1/15, pags. 1 a 20). En consecuencia, no pueden confundirse los poderes y acciones que corresponden a

las partes de la relación jurídica sustancial de toda obra (esto es, la que celebran bilateralmente el dueño y el constructor) con los que surgen de las relaciones de cada una de esas partes con los profesionales con los que ellas separadamente se vinculan al sólo efecto de que estos le provean sus conocimientos científicos;

Que, no obstante lo antedicho, de apoderarse a un Director de Obra con el objeto precitado (lo cual se reputa no esencial a ese rol (es decir, se trataría de un contrato distinto y complementario, en la especie, de un mandato con representación) ello ameritaría un honorario adicional (artículos 9 y 21 del Título I, Decreto 6964/65);

Que, sin perjuicio de lo precedente, existen otros supuestos especiales de mandatos con representación con un objeto distinto, que, en opinión de este Colegio, corresponde arancelar adicionalmente, con prescindencia de cualquier suplemento y del acto de apoderamiento antes descripto: tales son, ejemplificativamente, las tramitaciones ante municipios, concesionarios públicos, o entidades crediticias, donde corresponde aplicar analógicamente lo dispuesto en el artículo 58 del Decreto Ley 7887/55, ratificado por Ley de la Nación 14.467, en la interpretación dada por el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, conforme a su competencia dispuesta por Decreto Ley 6070/58 (conf. Documento C.P.A.U. A-108, aprobado por Res. 6/97). Ello así, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 21 del Título I, y el artículo 3 inciso h) del Título VIII, todos del Decreto 6964/65, rat. por Ley 10.405, art. 79, y los artículos 10 y 13 a 15 de la Ordenanza General 267/80);

Que este Colegio interpreta que el art. 1269 del C.C. y Com., cuando refiere "*Derecho a verificar. En todo momento, y siempre que no perjudique el desarrollo de los trabajos, el comitente de una obra tiene derecho a verificar a su costa el estado de avance, la calidad de los materiales utilizados y los trabajos*", está describiendo, sintéticamente, aquello que constituye el núcleo del rol de Director de Obra (con. Bertone, S. ob. cit., La Ley, Doctrina Judicial, año XXXI, N° 03, 21/1/15, pags. 1 a 20). Pudiendo citarse que –sin perjuicio de no tratarse, tampoco, de normas deontológicas- se registran numerosos antecedentes en tal sentido, pudiendo citarse los siguientes: "*Se entiende por dirección, la inspección de la obra, sin estar en ello comprendido ningún otro trabajo...*" (artículo 49 inc. G) del Decreto 4156/52 ratificado por Decreto Ley 6763/67 de la provincia de Santa Fe; ccde. artículo 37 inciso G) del Decreto 1052/52, ratificado por el artículo 82 de la Ley 5.350 de la provincia de Mendoza). O que "*Dirección de obra: es la tarea de inspección de la misma,...*" (artículo 57 inciso s) del Decreto Ley 1.004/77 de la provincia de Neuquén);

Que corresponde puntualizar que lo dispuesto en el artículo 1269 del C.C. y Com. debe integrarse con lo dispuesto por el artículo 43 –párrafo final- y las Resoluciones M.E.C. y T. 1232/01, 254/03, y 498/06 sancionadas en su consecuencia. Ello así, en cuanto la ley reserva las actividades a las que alude el dispositivo citado del Código de fondo a los graduados en Arquitectura e Ingeniería. Pudiéndose agregar que el ejercicio de las mismas por personas no habilitadas constituye delito, por imperio de lo dispuesto en el art. 247 -1er párrafo- del Código Penal (conf. arts. 1 y 2 del C.C. y Com.). Más sintéticamente: el comitente debe realizar tales actividades, tratándose a todas luces de una obligación o, cuanto menos, de una carga. Pero nunca de una mera facultad. Y necesariamente debe hacerlo mediante la designación de un Director de Obra;

Que, contrariamente a cuanto ocurre en el desempeño de los roles de obra precitados (Proyecto, Dirección de Obra, Representación Técnica) en el ejercicio de la actividad propia de un empresario constructor se distinguen las siguientes notas características: a) se promete un resultado concreto, es decir, se asumen responsabilidades de neto corte objetivo; b) la actividad en cuestión constituye ejercicio del comercio o industria; c) la actuación como constructor no apareja ejercicio profesional de la Arquitectura, y, consecuentemente, su contralor se encuentra excluido de la competencia reglada a este CAPBA; d) la actividad de un empresario constructor puede ser asumida por cualquier persona física o jurídica, sin necesidad de que esta cuente con título alguno, siempre y cuando al hacerlo dé cumplimiento a lo dispuesto por el art. 6 de la ley 10.405 y/o las concordantes de otras leyes. Esto es, encontrarse representada técnicamente por un profesional con suficientes incumbencias; e) el empresario persigue la obtención de un beneficio, para lo cual asume los riesgos, y debe las garantías pertinentes. Todo lo cual – en opinión de este CAPBA- se encuentra consagrado en el distingo legislado en el artículo 774 inciso c) del nuevo Código Civil y Comercial, ya que sólo un Constructor puede prometer una obra llave en mano. Lo cual, además, halla respaldo en los artículos 2 -1er y 2do párrafos-, 5 y 40 de la Ley 24.240;

Que, consecuentemente, este CAPBA entiende que en el ejercicio profesional de la Arquitectura (enfaticando que la actividad de un Constructor, sea arquitecto o no, no se reputa tal, y por lo tanto aquí no se alude a ella) no resulta posible prometer un resultado, ni garantizar en modo alguno el éxito del desempeño como Director de Obra o como Representante Técnico, ni por vía de interpretación, ni por estipulación contractual (arg. arts. 727, 747, 774 inciso a), 1252 -último párrafo-, 1269, 1722, 1723 y 1768 del C.C. y Com.). Ello así, sencillamente porque los profesionales a cargo de esos roles no controlan los factores de producción, ni a la empresa, ni poseen poder coercitivo

alguno sobre las partes de la relación jurídica sustancial de toda obra (dueño-constructor). Y, por ende, si lo hicieran, violarían el Código de Ética que le ha sido dado a este CAPBA sancionar, en uso de atribuciones constitucionalmente reservadas por la provincia de Buenos Aires (cfme. Const. Nac., arts. 75 inc. 30), y 121; Const. Prov.; arts. 1, 41 y 42 in fine, y Ley de la Nación 24.521, art. 42). Especialmente, cuando dicho cuerpo deontológico prescribe textualmente que se considera reprochable *“Ofrecer servicios de imposible cumplimiento”* y *“Aceptar y/o realizar tareas contrarias a las leyes y normativas”* (art. 3 del Código de Ética, en su juego armónico con lo dispuesto por los artículos 14 -inciso 9)- y 16 -incisos 2, 3) y 6)- de la Ley 10.405;

Que, en consecuencia, es opinión de este Colegio que tanto la Dirección de Obra como la Representación Técnica encuadran en lo dispuesto por el artículo 774 inciso a) del C.C. y Com. y que, a lo sumo, es admisible entender que se promete (en el único, exclusivo, y extraordinario caso de un proyecto arquitectónico, a la sazón una obra intelectual) un *“...cierto resultado concreto, con independencia de su eficacia”* (art. 774 inciso b) del mismo cuerpo legal). Ello así, toda vez que, obviamente, un proyecto tiene que ser apto para que el comitente lo utilice tramitando él mismo el otorgamiento de un permiso de construcción (con absoluta prescindencia de que este lo tramite o no, y lo obtenga o no). Es decir, debe verificarse su adecuación a las leyes y reglamentos urbanísticos y edilicios, de nada serviría de no ser así. Y en eso consiste el *“...cierto resultado...”* que, como la ley lo dice, no depende de su eficacia: trátase de la aptitud de la obra intelectual para servir de base para la obtención de tales permisos. Circunstancias tales como, v.gr., que el comitente obtenga tal permiso o no, o lo haga en determinado plazo, o tan siquiera que tramite su obtención, lo complete para ello con la intervención de especialistas que el caso requiera; que la obra proyectada se construya tal como se previó, con los materiales previstos, y con mano de obra calificada, o con la intervención de los especialistas que la ley requiere, entre tantas otras, obviamente escapa al control del Proyectista Arquitectónico;

Que, esencialmente, existen tres sistemas organizativo-funcionales donde encasillar un proceso constructivo, a saber: a) aquel donde una obra es encomendada por un comitente a un contratista único, distinto de él; b) aquel donde una obra es encomendada por un comitente a contratistas múltiples, distintos de él (sistema por contratos separados), y c) aquel donde el propio dueño de la obra asume él mismo, simultáneamente, el rol de empresario constructor de su propia obra (sistema de ejecución por administración). Constituyendo una cuestión de segundo grado si en alguno de ellos, junto a la encomienda del desempeño de la Dirección de Obra en la modalidad de que se trate, coexiste o no un mandato con representación para, v.gr., adquirir materiales y contratar en nombre del comitente. Debiéndose interpretar, como regla, que el comitente se ha reservado para sí la realización de tales actos jurídicos;

Que frecuentemente se han verificado reglamentos municipales que establecen el contenido de los roles profesionales a cargo de los profesionales liberales, e incluso responsabilidades inherentes a los mismos. Lo cual excede, por un lado, su competencia en materia de policía edilicia reconocida a tales entes, para ingresar ilegalmente en la de las profesiones, reservada a los entes de la colegiación (arts. 41 y 42, Const. Prov.; Ley 10.405). Y, por otro, invade competencias delegadas en el Congreso de la Nación (arts. 75 inc. 12) y 126, Const. Nac.). Ello sin perjuicio de disponerse en ellos en sentido contrario a tales sistemas normativos, usualmente colocando en cabeza de los profesionales liberales responsabilidades propias de los empresarios constructores (arg. art. 31, Const. Nac.)

Que corresponde ratificar lo ya dispuesto en la Res. CAPBA 67/10, respecto a que la interpretación literal del art. 4 inc. b) del título VIII del Decreto 6964/65 conduce a palmarios errores conceptuales, en tanto no es cierto que un Director Ejecutivo asuma *“...todas las responsabilidades del director y el constructor...”*, como de allí surge, ya que, a) por un lado, una provincia no puede legislar en materia de responsabilidades civiles, penales, laborales, etc., ya que se trata de competencias delegadas en el Congreso de la Nación; ni -concordantemente- puede obligar al comitente de un Arquitecto a otorgar un mandato obligatorio en forma contraria a los artículos 259, 362 y 1320 del C.C. y Com., que establecen la voluntariedad como característica esencial del acto jurídico mencionado; y c) por otro, el llamado “Director Ejecutivo” no es otra cosa que un Director de Obra que actúa en una obra ejecutada por administración (conf. art. 9 inciso d) del Título VIII, Dcto. 6964/65). Por lo demás, una obra ejecutada por administración importa necesariamente la adopción de un sistema organizativo funcional del proceso constructivo donde el constructor no es otro que el dueño de la obra, que es quien crea los riesgos y obtiene los beneficios de tal actividad (provecho que estriba en realizar la obra a menor costo o, dicho de otro modo, a disminuir esos costos, evitando encomendar total o parcialmente la ejecución a terceros empresarios, y, por ende, pagar sus márgenes de ganancias). Nunca por el profesional al que contrata para suplir su carencia de conocimientos científico-arquitectónicos (cfme. Spota, Tratado de Locación de Obra, T. 1, 3ra Edición, págs. 505 y 158 y L.L. T. 140, pag. 1235; Bertone, S., ob.cit., C.C.Com. de San Isidro, sala 1, 24-5-99, “Aluminio Almeco Sacic c/M. I. Q. SA s/Cobro de pesos”; art. 32 -2do párrafo, 1ra clausula- de la

Ley 22.250; Reglamento de construcciones de Rosario (Ordenanza 8214/07), Código de Edificación de La Plata (artículos 73 inciso c) y 74 inciso c); , Código de Edificación de Salta (art. 18), Res. 413/95 del Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires, Res. 27/12 del Colegio de Arquitectos de San Luis; Reglamento de Construcciones de Cipolletti, artículo 40, entre otros);

Que, además, todas las leyes reglamentarias de profesiones con incumbencias para desempeñar esos roles de obra (Arquitectos, Ingenieros, Técnicos auxiliares) disponen, con carácter de orden público, que todo empresario, sin excepción alguna (y el comitente de una obra ejecutada por administración lo es) debe tener un Representante Técnico (artículo 6 de la Ley 10.405 y ccdtes. de las leyes 10.411 y 10.416). De donde se deriva, necesariamente, que la llamada "Dirección Ejecutiva" -con más propiedad, Dirección de Obra ejecutada por Administración- involucra, en realidad, la adición al rol de Director de Obra de las funciones que normalmente hubiesen estado a cargo de un Representante Técnico (en el caso, del comitente-empresario) y esa es la razón del suplemento de honorarios que corresponde percibir al profesional a cargo. Lo cual se admite en este único supuesto ya que, por no ser dueño y empresario constructor dos sujetos de derecho distintos, sino encontrarse reunidos tales status en una misma persona, un único profesional puede asumir los dos roles antes nombrados en un mismo proceso constructivo, toda vez que, al hacerlo, no estará defendiendo intereses jurídicos contrapuestos;

Que, por lo expuesto hasta aquí, cabe enfatizar que en ningún caso el desempeño del rol de Director de Obras (ni aún en sus modalidades "por contratos separados" o "ejecutiva") importa asumir las responsabilidades empresarias del constructor: esta recae, en cualquier caso, en el comitente empresario, o en los terceros constructores – según sea el sistema de ejecución adoptado-, pero nunca en aquellos;

Que el desempeño de la Representación Técnica conlleva como misión esencial la defensa de los intereses (los estrictamente arquitectónicos) del empresario constructor que lo contrata, frente a los del dueño de la obra, que el director de obras representa por oposición a los de aquel. Es decir, que cuanto menos dos (2) profesionales distintos han de asumir en cada obra los roles de Director de Obra y Representante Técnico (salvo en las obras ejecutadas por administración, como se ha expuesto). Lo cual no importa la transferencia a ninguno de esos profesionales de las responsabilidades que la legislación civil pone en cabeza del dueño y del guardián, ya que el riesgo y la garantía son nociones ajenas al ejercicio profesional e inherentes a la empresa, y los profesionales liberales perciben honorarios de naturaleza alimentaria y jamás precio (art. 1768 del C.C. y Com. y art.26 inc. 20) y 79 de la Ley 10.405). Pudiendo agregarse que el núcleo de la actividad de un Representante Técnico es la conducción de los trabajos ejecutados por su contratante para que estos se adecuen al proyecto, mientras que la de un Director de Obra es la inspección de esos trabajos durante su ejecución o con posterioridad a ello, para verificar esa adecuación;

Que el suplemento de honorarios que corresponde percibir al Director de Obra en un proceso constructivo ejecutado por múltiples contratistas (conocido como "Dirección de Obra por contratos separados") se funda en la mayor complejidad que importa para el profesional su actuación en ese sistema adoptado por el comitente para la ejecución de la obra, causada por la intervención de un mayor número de contratistas de obra material, en lugar de un único empresario), sin injerencia alguna en la administración de la obra. Pero no apareja para el profesional, en ningún caso la asunción de responsabilidad alguna propia de quienes celebraran los distintos contratos bilaterales con el dueño de la obra, en tanto estos (por definición empresarios constructores de rubros parciales) son quienes asumen las mismas. Debiéndose destacar que la ley los obliga también a ellos a contar con la debida Representación Técnica, ya que no distingue entre contratista total o parcial (art. 6, ley 10.405). Tales son los casos de los contratistas encargados de las instalaciones de todo tipo, de la albañilería, de la estructura independiente de hormigón armado, de la fabricación y montaje de estructuras metálicas realizadas en fábrica, entre otros;

Que existen normas a las que cabe acudir por el principio de no contradicción del orden jurídico, que claramente excluyen de las obligaciones de garantía que ellas mismas estatuyen a los profesionales liberales, no obstante versar esas normas expresamente sobre objetos edilicios (cfme. arts. 2, 5 y 40 de la ley 24.240 y art. 1 de su D.R. 1798/94, ratificadas por los artículos 2 y 5 de la Ley 26.994);

Que lo propio ocurre en materia laboral, pudiendo destacarse la exclusión dispuesta por la ley que rige la materia para los Proyectistas, Directores de Obra (de cualquier modalidad que esta fuere) y Representantes Técnicos, respecto de las obligaciones de garantía establecidas por la legislación laboral para los empresarios constructores (cfme. arts. 2 inc. a) y 35 de la ley 22.250; art. 75 de la ley 20.744, y arts. 4 a 6 y 16 –párrafo final- del título I del decreto P.E.N. 911/96 regl. de la Ley 19.587 y ; Resolución S.R.T. 1830/05 -5to y 6to considerandos especialmente-. Cfme, también, C.N.A.T. Sala I Expte n° 18583/00 sent. 81653 30/4/04 "González, Héctor c/ Cemkal soc. de hecho y otro s/ ley 22.250" (Pirr.- V.-). En igual sentido, C.N.A.T. Sala VIII Expte n° 33.621/96 sent. 26978 19/10/98



“Figueredo, Andrés y otros c/ Novaro, Carlos y otros s/ ley 22.250” (M.- B.-);

Que, concordantemente, es opinión de este CAPBA que la locución “...*la dirección y el control de la cosa...*” contenida en el artículo 1758 del C.C. y Com. no alude a la Dirección de Obra, sino al poder de dirección del empleador -es decir, del Constructor- cuyas órdenes, sabido es, sus dependientes ejecutan con cosas (cfme. artículos 4 a 6, 65 a 67, 86 y cddtes. de la Ley 20.744, artículo 1768 –párrafo final- del C.C. y Com., y artículo 2 in fine de la Ley 24.240)

Que el supuesto del art. 32 de la ley 22.250, en tanto alude, entre otros, a los profesionales cuando “actúen como constructores”, refiere a aquellos casos en que se asumen dos roles de obra simultáneamente: la hipótesis es la de un empresario constructor que, por poseer el título y la matrícula pertinentes, además representa técnicamente su propia actividad comercial. Es decir, se trata de un doble status jurídico: por un lado se es empresario, y, por otro, se ejerce profesionalmente la Arquitectura en forma liberal. Generándose una situación similar a la del abogado que litiga en causa propia;

Que, concordantemente, corresponde enfatizar (en concordancia con lo dispuesto por el Decreto P.E.N. 1099/84; la Ordenanza de Rosario 8214/07; el Decreto de Río Negro 267/00; el Código de Ética del Colegio de Arquitectos de Salta; el Código de Ética del Colegio Público de Arquitectos de Formosa; la Ley 1.737 de Santa Cruz; la Res. 17/54/86-A del Colegio de Arquitectos de Córdoba, y como ya lo disponía desde antiguo la Res. S/N del Consejo Profesional de la Ingeniería de la provincia de Bs. As. del 28/X/60 y el Decreto nº 39881 del 24 de septiembre de 1947 allí citado) que se consideran absolutamente incompatibles: a) la actuación simultánea como Director de Obra y Constructor total o parcial; b) la de Director de Obra y Representante Técnico de un Constructor total o parcial (en este último supuesto, con la única excepción de las obras ejecutadas por administración del comitente-empresario); y, finalmente, c) el ejercicio simultáneo de cualquier rol de obra que importe ejercicio profesional, y de las actividades de planificación y control de la implementación de las medidas de salud y seguridad en obra (art. 16 –párrafo final- del Decreto PEN 911/96, y considerandos 5to y 6to de la Res. SRT 1830/05). Razón por la cual este Consejo Superior considera a todo ello éticamente reprochable, y violatorio de la Ley 10.405 (arts. 14 inc. 9), 16 -incs. 2), 3), y 6)-, y del Código de Ética sancionado en su consecuencia (art. 3 ap. b), apartados a) y e) del Título “Para con la profesión”, y los apartados d) y e) del Título “Para con los comitentes y público”);

Que el art. 21 del título I del Decreto 6964/65, y los arts. 1, 14 inc. 9), 26 –incs. 2), 5), 7), 8), 21) y 22)-, 79 -2do párrafo- y cddtes. de la Ley 10.405, facultan para el dictado de la presente.

Por ello el CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, en sesión del día de la fecha,

## **RESUELVE**

Art. 1) Toda obra ejecutada por un empresario constructor único, distinto del dueño de ella, debe necesariamente contar con un Director de Obra que la inspeccione para verificar la adecuación de los trabajos al proyecto mediante el cual se obtuvo el permiso de construcción, así como con un Representante Técnico que conduzca los trabajos ejecutados por los obreros dependientes del empresario. El Director de Obra de actuación en tal supuesto percibirá, como mínimo, el 40% del 100% de la sumatoria de los honorarios que correspondan al Proyectista y Director, conforme a la tabla XVIII inserta en el art. 8 del título VIII del Decreto 6964/65.

La única excepción a la obligatoriedad de designar representantes técnicos distintos del Director de Obra tendrá lugar en aquellos supuestos en que los documentos estén suscriptos en carácter de “Director Ejecutivo” o “Director de Obra por administración” (denominaciones estimada más adecuada) conforme al artículo 3 de la presente.-----

Art. 2) El director de toda obra que se ejecute mediante el concurso de terceros constructores múltiples (“director por contratos separados”) percibirá un suplemento de honorarios igual al 100% de los que correspondan al “Director de Obra” cuya actuación se prescribe en el contexto del artículo 1 de la presente, que resultará así duplicado en su cantidad. La designación de un “Director de Obras por contratos separados” no importa relevar a los distintos constructores de contar con la debida representación técnica, en cumplimiento de lo dispuesto por el art. 6 de la ley 10.405 y correlativos de sus similares 10.411 y 10.416-----

Art. 3) Toda obra ejecutada por administración debe contar con un “Director Ejecutivo” o “Director de Obra por administración”. En tales supuestos, la Representación Técnica del dueño / empresario constructor se entiende incluida en las prestaciones a cargo del “Director Ejecutivo”, que percibirá un suplemento igual al 200% de los honorarios que corresponden al “Director de Obras” cuya actuación se prescribe en el contexto del artículo 1 de la presente, y que resultará así triplicado en su cantidad. -

4) Los honorarios dispuestos para retribuir a la Dirección de Obra conforme al artículo 1 de la presente deberán ser incrementados con el suplemento por interpretación de proyecto de ajena autoría, cuando correspondiere de acuerdo al Decreto 1111/74. El suplemento prescripto en tales

casos será de aplicación simultánea –y se adicionará a los mismos- con sus similares dispuestos por los arts. 2 y 3 de la presente, pero no será considerado en la base de cálculo para la duplicación o triplicación en ellos previstas, según fuere. -----

Art. 5) En ningún supuesto, y sin importar qué dispongan los reglamentos municipales al respecto, se entenderá que los profesionales a cargo de la Dirección de Obra (desempeñada en la modalidad que fuere, conforme a los arts. 1 a 3 de la presente), así como tampoco los Representantes Técnicos, asumen el rol de empresarios constructores ni, consecuentemente, la calidad de empleadores de la industria de la construcción. Asimismo, la planificación y control de los aspectos de salud y seguridad regulados por el Decreto P.E.N. 911/96 reglamentario de la Ley 19.587, 24.557 y resoluciones complementarias de la Superintendencia de Riesgos de Trabajo, resulta incompatible con cualquier otro rol profesional (como allí mismo se dispone, y como surge de los considerandos de la Res. SRT 1830/05). Y, por ende, su desempeño conjunto se entiende éticamente reprochable, tratándose de un sistema normativo de orden público-----

Art. 6) El CAPBA no visará contratos de obra material (construcción) ni exigirá la determinación del o los empresarios constructores al momento del visado. Tales actividades no se reputan ejercicio profesional de la Arquitectura sujeto al régimen de la Ley 10.405 -----

Art. 7) Si el empresario constructor fuese un arquitecto, y así lo determinase en un documento presentado a visado colegial, se entenderá, salvo que él mismo opte por designar a otro profesional o técnico para encargarse de la función, que él mismo asume la Representación Técnica de su propia actividad comercial, exigiéndosele en consecuencia el pago de aportes previsionales y de C.E.P. correspondientes.-----

Art. 8) El CAPBA no otorgará ningún certificado que acredite que determinada persona se desempeñará como constructor en determinada obra.-----

Art. 9) Se considera éticamente reprochable, por las razones expuestas en el presente, el desempeño simultáneo, en un mismo proceso constructivo, de los roles de Director de Obra y Constructor total o parcial, así como los de Director de Obra y Representante Técnico de esos Constructores. La única excepción admisible –y sólo respecto al último supuesto- tiene lugar en las obras ejecutadas por administración del dueño-empresario.-----

Art. 10) Apruébase el conjunto de normas deontológicas para el ejercicio de los roles de Proyectista Arquitectónico, Director de Obra en sus diferentes modalidades, y Representante Técnico, que como Anexos I y II integran la presente, formando con ella un todo inescindible. El conjunto así determinado se entiende, además, como suficiente información de los profesionales a sus Comitentes, en los términos del art. 1256 inciso b) del C.C. y Com. Y, correlativamente, enuncia también el mínimo de colaboración que, en opinión del CAPBA, los Comitentes deben prestar a los Arquitectos para que los profesionales puedan desarrollar correctamente su cometido, en los términos del art. 1257 inciso b) del mismo cuerpo legal. Tales normas integran un sistema normativo de orden público, e indispensable -----

Art. 11) En cualquier supuesto en que el Comitente otorgue al profesional a cargo de la Dirección de Obra en cualquiera de sus modalidades, y este acepte, un mandato con representación para ejecutar en nombre de aquel actos tales como ordenar la demolición de trabajos a su juicio mal realizados, paralizar el proceso constructivo ante la inobservancia de leyes o disposiciones reglamentarias de policía edilicia, penalizar a los Constructores en caso de incumplimiento, pagar, contratar obreros y profesionales especialistas, administrar, aprovisionar la obra, denunciar incumplimientos ante órganos o entes estatales, y cuantos más actos correspondan a sus incumbencias (es decir, que no correspondan a los profesionales de Ciencias Económicas o Derecho, por ejemplo) se sumará a los suplementos previstos por el Decreto 6964/65 y/o en los artículos 1 a 4 de la presente resolución, un adicional de honorarios igual a un 50% del honorario que corresponda a la modalidad de Dirección de Obra de que se trate. No debiéndose confundir el adicional dispuesto en este artículo con los suplementos previstos en el Decreto 6964/65 o en otras disposiciones de la presente, para cada modalidad de Dirección. Correspondiendo, en consecuencia, siempre su adición-----

Art. 12) En cualquier supuesto en que el Comitente otorgue al profesional a cargo del Proyecto y/o la Dirección de Obra, y este acepte, un mandato con representación para que este trámite la obtención de permisos de construcción o demolición en sede municipal, u otras actuaciones ante concesionarios públicos, o la obtención de financiamiento ante entidades crediticias, corresponderá un adicional de honorarios de 0,3% del costo de obra real, por cada ente ante el cual se tramite en nombre del comitente. Nuevamente se aclara que se trata de un adicional, independiente de los suplementos previstos en el Dcto. 6964/65 o en la presente, correspondiendo en consecuencia su adición, incluso al adicional dispuesto en el artículo anterior -----

Art. 13) Ratifícase lo dispuesto en la Res. CAPBA 101/09, en el sentido de que los honorarios y compensación de gastos de los arquitectos son obligaciones de valor y no de dar sumas de dinero. Y que los mismos están previstos en el Decreto 6964/65 y en normas complementarias, como la

presente. No debiéndose utilizar las unidades referenciales (U.R.) a los fines de determinar costos de obra real a los fines arancelarios y de compensación de gastos. Es opinión del ente de la Colegiación que, por honorarios inferiores a los allí dispuestos, un arquitecto no puede cumplir adecuadamente con los respectivos encargos profesionales, teniendo los mismos, además, naturaleza alimentaria.-----

Art. 14) La presente constituye la doctrina oficial del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, poseyendo idéntico valor en sus considerandos y en su parte resolutive, a los efectos dispuestos por el art. 26 inc. 7) de la Ley 10.405, y con la fuerza del artículo 14 inciso 9) de la misma. Cualquier órgano colegial que deba expedirse por orden judicial o administrativa sobre la materia aquí abordada se ceñirá a la misma y, en caso de tratarse de requerimientos escritos, acompañará copia de la presente resolución a todo pedido de informe que requiera opinión sobre cualquier aspecto inherente al Proyecto Arquitectónico, la Dirección de Obra en sus distintas modalidades, o a la Representación técnica.-----

Art. 15) Ratificase la inaplicabilidad a los arquitectos de la Res. C.P.I.B.A. 2326/77, derogada por Res. C.P.I.B.A. 3033/82. Ratificase para los arquitectos la vigencia de la Res. C.P.I.B.A. s/n del 28/X/60, en tanto no se oponga a la presente. Decláranse inaplicables a los profesionales inscriptos en la matrícula de este Colegio cualesquiera otras resoluciones del ex Consejo Profesional de la Ingeniería que se opongan a la presente. Deróganse toda otra norma del mismo rango, que se oponga a la presente. -----

Art. 16) La presente tendrá vigencia a partir del 1 de agosto de 2015. -----

Art. 17) Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial del CAPBA, en el sitio web del Consejo Superior, expóngase en cartelera en las sedes y delegaciones distritales, y désele amplia difusión. Cumplido, ARCHIVESE.-----

Arq. Santiago PEREZ  
Secretario

Arq. Adolfo CANOSA  
Presidente

## **A N E X O I. RESOLUCION 41/15**

### **ARTÍCULO A)**

A los efectos de la deontología de la profesión de arquitecto regulada por la Ley 10.405, los reglamentos colegiales y el Código de Ética, y su consecuente control en el contexto del marco ético que ha de guardarse en su ejercicio, se definen las siguientes funciones y roles (cuya característica esencial es su ajenidad al rol de empresario constructor). Para una mayor claridad, se complementa a la presente con la gráfica descriptiva de un proceso constructivo básico (aquel con un comitente y un constructor único, distinto de él), sin perjuicio de la existencia de otros más complejos (por contratos separados o por administración):

1) Se entiende por Dirección de Obra a la función, obligatoria en toda obra de Arquitectura ejecutada por un contratista independiente único y distinto del dueño de ella, que desempeña un profesional en representación (en una suerte de “patrocinio técnico”) de los intereses del dueño conforme al artículo 1269 del Código Civil y Comercial, por oposición a los del Constructor, que quedan a cargo de su Representante Técnico. La Dirección de Obra se presta inspeccionando en el sitio de obra los trabajos una vez realizados por ese bajo la conducción de su Representante Técnico, con el objeto esencial de verificar, empleando para ello la diligencia y prudencia propias de un profesional de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 774 inciso a) del citado cuerpo legal, su adecuación al proyecto aprobado por autoridad competente.

2) Cuando el rol de Director de Obra a que se alude en el apartado 1) de este artículo es desempeñado en un proceso constructivo ejecutado por múltiples contratistas independientes entre sí y distintos del dueño, se lo denomina “Dirección de Obras por Contratos Separados”, y posee igual naturaleza que el rol descrito en el apartado 1), sin perjuicio de la mayor complejidad del proceso constructivo así organizado, que es la razón fundante de la duplicación de honorarios que corresponde al profesional que asume la función, respecto del que actúa en el sistema descrito en el apartado 1). La designación de un “Director de Obras por Contratos Separados” no importa la asunción por el profesional a cargo de él del rol de empresario constructor total o parcial, ni tampoco relevar a los distintos contratistas de contar con la debida Representación Técnica, conforme al artículo 6 de la ley 10.405 y las reglamentarias de otras profesiones que disponen análogamente.

3) Cuando el rol de Director de Obra al que se alude en el apartado 1) de este artículo es desempeñado en una obra ejecutada por el sistema de administración, en donde el dueño de ella asume él mismo el carácter de empresario constructor de su propia obra, se lo denomina indistintamente “Dirección Ejecutiva” o “Dirección de Obras por Administración”, y posee igual naturaleza que el rol allí descrito, con la diferencia ínsita de que en él se encuentra comprendida también la Representación Técnica conforme al artículo 6 de la ley 10.405, constituyendo ello la razón fundante para la triplicación de los honorarios que corresponde al profesional que asume la función, respecto del que actúa en el sistema descrito en el apartado 1). Es decir, un mismo profesional asume simultáneamente ambos roles, lo cual es posible en este único encuadre fáctico, ya que las calidades de dueño de la obra y empresario constructor se reúnen en la misma persona, y, así, no existe representación de dos intereses contrapuestos. No ha de confundirse la denominación de tal aspecto organizacional del sistema constructivo (“obra ejecutada por administración”) con la administración de la obra en sí, la que el dueño de la obra puede delegar en el Director de Obra de actuación, o reservarse para sí, no siendo esencial al desempeño del rol. Si la administración es delegada en el profesional, además del suplemento dispuesto por el artículo 9 inciso d) del Decreto 6964/65, corresponderá el dispuesto por los artículos 11 o 12 de la presente Resolución, según fuere el objeto del acto de apoderamiento.

4) Se entiende por Representación Técnica a la función, obligatoria en toda obra de Arquitectura, que consiste en representar los intereses del contratista por oposición a los del dueño de la obra, supliendo la carencia de conocimientos científicos del contratista y conduciendo la ejecución de los trabajos a cargo de éste durante el proceso constructivo, conforme a las precisiones que emanan del proyecto aprobado y las eventuales aclaraciones requeridas al Proyectista y/o al Director de Obra, e instruyendo para su realización, en el sitio de obra, al personal de la empresa.

5) Constituyendo el desempeño de las funciones de Director de Obra y Representante Técnico roles cuya característica esencial finca en la representación (por los profesionales a cargo de cada una de ellas) de los intereses estrictamente arquitectónicos de una de las partes de la relación jurídica sustancial del proceso constructivo (celebrada entre el dueño y el constructor) existe incompatibilidad absoluta para el ejercicio de ambos roles en la misma obra, con la única excepción de las obras ejecutadas por el sistema de administración conforme al apartado 3) precedente.

6) Por análogos motivos a los expuestos en el apartado 5) anterior, existe incompatibilidad absoluta para que un arquitecto desempeñe en un proceso constructivo el rol de Director de Obra y asuma en él el rol de Constructor total o parcial.



7) En el desempeño de cualquiera de las modalidades del rol de Director de Obra a los que alude el artículo A de este Anexo, se entiende que el arquitecto cumple con su función dando noticia oportuna al dueño acerca de la observancia o su falta, por el contratista, de las especificaciones del Proyecto Arquitectónico aprobado por autoridad competente. En ningún caso se tendrá al profesional como mandatario del dueño de la obra a los efectos de adquirir materiales, fiscalizar su calidad ordenando estudios y ensayos sobre los mismos, contratar obreros, contratistas ni subcontratistas, obligar a éstos a cumplir las órdenes del dueño de la obra ni las instrucciones o aclaraciones del Director de Obra, pagar, fiscalizar su adecuación a los regímenes laborales, impositivos o previsionales, penalizar a agentes del proceso constructivo, adquirir materiales, tramitar aprobaciones de permisos y créditos ante entes oficiales o privados, contratar especialistas, ni, en general, realizar ningún acto que normalmente corresponda al dueño de la obra en su carácter de parte de un contrato bilateral con el Constructor, y de peticionario del permiso de construcción ante la administración. Interpretándose, como regla, que el dueño se ha reservado la realización de tales actos jurídicos.

8) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado precedente, de tener lugar un acto de apoderamiento con uno o varios de los objetos antes citados enunciativamente, en cualquiera de las modalidades de Dirección de Obra de que se trate y sin perjuicio de la libertad de formas imperante en la materia, en opinión del Colegio se requerirá, con miras a posibilitar el correcto ejercicio profesional del arquitecto, que el mismo conste por escrito, para que él pueda desempeñar correctamente el mandato (arts. 373 inciso a) y 374 del C.C y Com.) que nunca se presume gratuito.

9) Se entiende por Croquis Preliminares de Arquitectura a la fase embrionaria del Proyecto Arquitectónico plasmada en los esquemas, diagramas, plantas, elevaciones o de volúmenes, o cualquier otro elemento gráfico, escrito o digital que el profesional confecciona como preliminar interpretación del programa convenido con el comitente.

Se entiende por anteproyecto Arquitectónico a la etapa del Proyecto Arquitectónico plasmada en el conjunto de plantas, cortes, elevaciones y/u otros elementos volumétricos, bi o tridimensionales. En todos los supuestos, con el grado de definición necesaria para dar una idea general de la obra en estudio.

Se entiende por Proyecto Arquitectónico al conjunto de elementos gráficos y/o escritos y/o digitales que, en cantidad y definición adecuados a la naturaleza, envergadura y demás circunstancias de cada obra en particular, a criterio del proyectista y del municipio u otros entes u órganos competentes si su contenido estuviese reglado y requiriese aprobación, y sin perjuicio de los proyectos a cargo de profesionales de otras especialidades, resulte suficiente para que el dueño de la obra tramite él mismo ante las autoridades competentes los permisos necesarios, gestione créditos hipotecarios, haga cotizar la obra, y pueda erigirla bajo la inspección a cargo de un Director de Obra, la conducción a cargo de uno o varios Representantes Técnicos, y la ejecución a cargo de uno o varios empresarios Constructores, distintos o no del dueño.

El proyecto arquitectónico puede estar referido a una obra de arquitectura completa, o a cualquiera de sus partes constitutivas individualmente consideradas, en cuanto sean de incumbencia del título de Arquitecto. El Proyecto Arquitectónico no deja de ser tal cuando se refiera a obras muebles u otros objetos singulares que no requieran de la aprobación de autoridad alguna.

10) Todas las modalidades de ejercicio de la Dirección de Obra que el presente artículo A de este Anexo describe, así como la Representación Técnica, se entienden incluidas en las disposiciones contenidas en el artículo 2 inciso a) de la ley 22.250, el artículo 2-segundo párrafo- de la ley 24.240, y los artículos 774 inciso a) y 1768 del Código Civil y Comercial.

11) Se reputa éticamente reprochable, por tratarse de un imposible fáctico vedado por el Código de Ética y la Ley 10.405, que un arquitecto en su ejercicio profesional pueda prometer la obtención de resultados concretos, o garantizar de cualquier modo al comitente y a terceros el éxito de su labor o la de terceros, o calidades constructivas.

12) La actividad de un Arquitecto dedicado a la construcción de edificios, encuadrada en el artículo 32 de la ley 22.250 y considerado proveedor por los artículos 2-primer párrafo-,3, 5, y 40 de la ley 24.240, y obligado por el resultado conforme a lo dispuesto por esa ley y por los artículos 774 inciso c) y 1758 del Código Civil y Comercial, se encuentra excluida de la regulación del ejercicio profesional de la arquitectura abordado por la presente ley, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 6 de la Ley 10.405 respecto a la Representación Técnica de esa actividad.

13) Siempre que en este Anexo I se aluda al vocablo "representación" no debe interpretarse "mandato con representación", sino que se pretende indicar qué intereses custodia el profesional de que se trate.

## **ARTÍCULO B)**

A los efectos de juzgar el correcto desempeño de un arquitecto en el proceso constructivo, se entiende que el Comitente, conforme lo dispone el artículo 1257 inciso b), del C.C. y Com., debe prestarle, como mínimo, la siguiente colaboración, con miras a que los profesionales de la Arquitectura puedan realizar sus tareas sin obstáculos que, finalmente, obsten a su cometido, e incluso sean la causa inmediata o mediata de perjuicios al dueño de la obra o de terceros, a saber:

- 1) No contratar a Constructores o subcontratistas, según sea el sistema de ejecución de obra adoptado, que no cumplan con los siguientes requisitos: respaldo patrimonial o avales suficientes, adecuados para la envergadura de la obra a realizar, obreros inscriptos en el Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (Ley 22.250) y en una ART (Ley 24.557); plan de salud y seguridad –y supervisión de su implementación en obra- confeccionado y controlado por profesional especializado y distinto del Director de Obra (Ley 19.587, Decreto 911/96 y Resoluciones SRT 51/97, 35/98, 319/99 y 550/11); Representación Técnica; seguro contra daños a linderos y terceros en general.
- 2) Impedir, utilizando las facultades que le otorgan la ley y los contratos celebrados, que el proceso constructivo se inicie, o avance, habiendo detectado el incumplimiento del Constructor a sus obligaciones. Intimando a su cumplimiento, rescindiendo el vínculo en su caso, y denunciando los hechos ante la administración activa.
- 3) No utilizar productos manufacturados sin garantía escrita de su fabricante, notoria trayectoria en el mercado (“primeras marcas”), y dando cumplimiento a lo dispuesto en el manual de instrucciones para su uso.
- 4) No comenzar la ejecución de la obra, reiniciar el proceso constructivo en supuestos de paralización o similares, ni proceder a recibir la obra, sin notificar fehacientemente y con suficiente antelación al Director de Obra.
- 5) No autorizar a los contratistas de obra material el inicio del proceso constructivo sin contar con los permisos de construcción municipales, de demolición en su caso, y/o cualquier otro que se encuentre a cargo del Comitente tramitar y obtener.
- 6) Encomendar los estudios e instalaciones para los que se requiera matriculación, a especialistas debidamente capacitados. Por ejemplo, estudios de suelos, cálculos estructurales complejos, acondicionamiento térmico e higrotérmico pasivo, instalaciones termomecánicas, eléctricas, contra incendio, de agua y de gas, amojonamiento del lote por agrimensor, entre otros (art. 4 Título I Decreto 6964/65).
- 7) Tramitar el certificado final de obra, presentándose a tal efecto en sede municipal, no más allá de los diez (10) días de haber recibido la obra.
- 8) No hacer toma de posesión de la obra finalizada, y habitarla, sin contar con certificado final de obra otorgado por el municipio competente.
- 9) Se entiende por empresario Constructor total o parcial a cualquier persona física o jurídica que se obligue a ejecutar obra por un precio. Resultando absolutamente irrelevante, para revestir tal carácter, que posea título, inscripción en registro alguno, o su observancia de la legislación fiscal, entre otras.

Arq. Santiago PEREZ  
Secretario

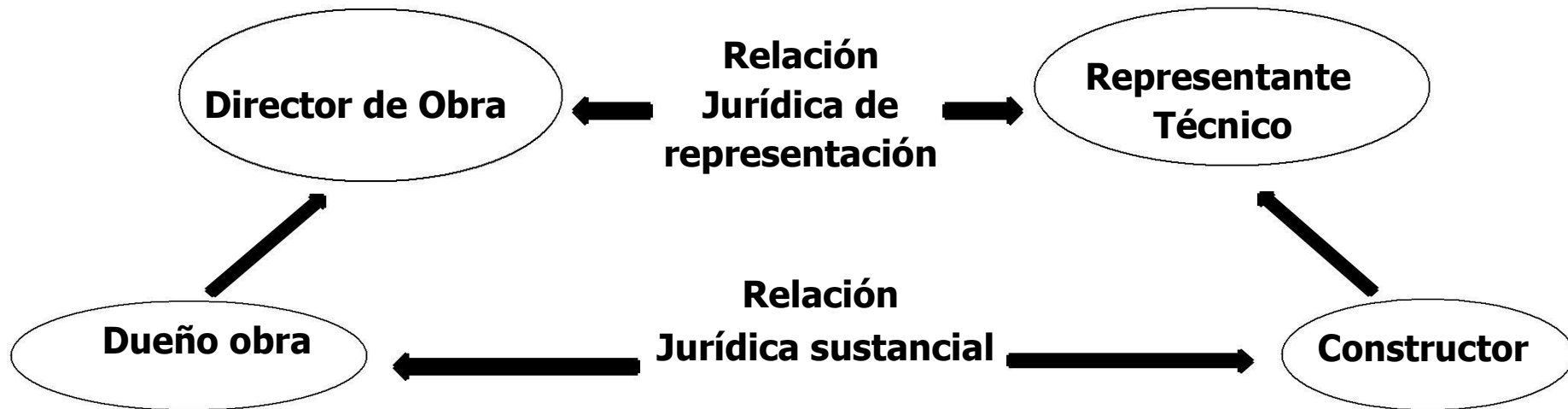
Arq. Adolfo CANOSA  
Presidente

## **ANEXO II - RESOLUCION 41/15**

### **ESQUEMA ORGANIZATIVO FUNCIONAL BASICO DEL PROCESO CONSTRUCTIVO DE UNA OBRA PRIVADA**

**Según:**

- 1) el Código Civil y Comercial**
- 2) la ley provincial 10.405 (reglamentaria de la Arquitectura) y sus similares para la Ingeniería y las Tecnicaturas**



**Código Civil de Vélez, art. 910:** *"Nadie puede obligar a otro a hacer alguna cosa, o restringir su libertad, sin haberse constituido un derecho especial al efecto"*

**Nuevo Código Civil y Com., art. 1269:** *"En todo momento, y siempre que no perjudique el desarrollo de los trabajos, el comitente de una obra tiene derecho a verificar a su costa el estado de avance, la calidad de los materiales utilizados y los trabajos efectuados."*

**Ley 10.405, artículo 6:** *"Toda empresa que se dedique a la ejecución de trabajos, ya sean éstos públicos o privados, atinentes a lo determinado en la presente ley, contará con un representante técnico de profesión Arquitecto que deberá reunir los requisitos exigidos en el artículo 2º, u otros profesionales y/o técnico habilitados por otras normas legales vigentes para la cumplimentación de la función"*.

Arq. Santiago PEREZ  
Secretario

Arq. Adolfo CANOSA  
Presidente

