

“LOS SUJETOS DEL CONTRATO DE CONSTRUCCION”

*Trabajo presentado al Dr. Diego Baudrít
Cátedra de Derecho de la Contratación Privada
por Gilberth Aguilar Gutiérrez*

LOS SUJETOS DEL CONTRATO DE CONSTRUCCION

PLAN:

- I: Los sujetos del contrato de construcción, sus Derechos y Obligaciones.
- A: Determinación de los sujetos.
- B: Derechos y Obligaciones de las partes en el contrato de construcción.
- II: La Responsabilidad de los sujetos del contrato de construcción.
- A: Responsabilidad del constructor o empresario antes de la entrega de la obra.
- B: Responsabilidad del constructor o empresario después de terminada la obra.

INTRODUCCION

Para analizar los sujetos del contrato de construcción consideramos indispensable hacer mención de qué es lo que se entiende por tal Contrato. Así, por contrato de construcción tenemos a aquel convenio por el cual, una persona (contratista o empresario) se obliga respecto de otra (comitente), mediante un precio en dinero a la construcción o reparación de un edificio.

Partiendo de esta definición nos es posible localizar los elementos personales de ese contrato y a la vez, dar una concepción del mismo. Vemos que se presenta una bilateralidad o conmutatividad de prestaciones: el empresario se obliga a realizar una construcción y el comitente, se obliga al pago de un precio en dinero, que le viene a dar el carácter de oneroso. Este contrato es la vez, consensual pues no requiere de formalidades para que las partes lleguen a tal acuerdo.

Nos proponemos analizar cuáles figuras además de los que encontramos en la definición si es que las hay, pueden llegar a tenerse como sujetos del contrato y cuál es la derivación de derechos y deberes que corresponde a los sujetos propios de dicho contrato (I PARTE).

En segundo término, trataremos, aunque sea de forma sucinta, lo relativo a la responsabilidad del principal obligado, sea el constructor (II PARTE).

La responsabilidad del comitente, o dueño de la obra, la iremos desarrollando a medida que avancemos en la exposición, pues, a nuestro parecer, no requiere de un desarrollo aparte.

Conviene indicar, que nuestra legislación contiene una regulación bastante floja sobre la materia de contrato de construcción y que en pocos artículos del Código Civil trata un asunto tan complejo como éste.

I: LOS SUJETOS DEL CONTRATO DE CONSTRUCCION. SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES.

Como principales agentes en la celebración del contrato de construcción, se encuentra al comitente por un lado como el sujeto que contrata la construcción de un edificio, puente u otro tipo de obra arquitectónica o bien, su reparación, y por otro, al contratista, que es el que se obliga a lle-

var a cabo la ejecución de la obra objeto del contrato, cuya contraprestación es el pago.

Sin embargo, la denominación del sujeto obligado a emprender la tarea de construir una obra no es unánime, por lo cual, no es raro encontrar en la doctrina y en la legislación, que a este sujeto se le llame, constructor, contratista, empresario o arquitecto. En estos dos últimos sentidos se expresa nuestro Código Civil (Arts. 1185 y ss.). Por su parte, la Ley de Construcciones No.833 de 4 de noviembre de 1949 y sus reformas, habla de Ingenieros o arquitectos (Art. 83) y el transitorio de este artículo, hace mención de los constructores autorizados.

Por tal motivo, se va a analizar cada uno de aquellos sujetos, para tratar de encontrar cuál es el requisito que debe cumplir, para tenerlo como parte obligada del contrato de construcción.

Con ello, se podrá delimitar cuáles en realidad deben ser tomados como elementos personales del contrato y favorecer así, el estudio de su responsabilidad.

A: DETERMINACION DE LOS SUJETOS:

1.- EL COMITENTE:

Hay una figura dentro del contrato que no presenta mayores problemas para su estudio. Se hace referencia al comitente o sujeto que encarga la ejecución de la obra. Es el propietario y pretende que se le realice una obra de acuerdo al objetivo y finalidad que él considere pertinentes.

Por su calidad de dueño, el comitente siempre será el sujeto pasivo del contrato que espera a que se ejecute la obra contratada. Su delimitación es, pues, clara.

No se tiene la misma suerte con la otra parte del contrato. Tal situación se presenta ya que el comitente se relaciona antes y durante la ejecución de la obra con personas como el arquitecto, el empresario, el constructor, o el contratista.

2.- EL ARQUITECTO:

Es aquella persona titulada capaz de concebir la realización de toda clase de edificios (tomando en sentido amplio el término) y de dirigir las obras necesarias para su construcción.

A este respecto, es importante distinguir por un lado, el arquitecto que se encarga del proyecto de la obra y que lleva en general la supervisión de la misma, sea, la inspección de la obra sobre el lugar de su realización y, el arquitecto empresario que además de la elaboración del proyecto y su inspección, se compromete a ejecutar la obra.

Cuando el empresario tiene a su cargo la elaboración del proyecto preexistente a la construcción que ha de llevarse a cabo, pudiendo intervenir también en la dirección, verificación de la obra y liquidación de cuentas, sólo actúa como representante del comitente, velando por los intereses de éste. No se puede en este caso, tener al arquitecto al que se le denomina proyectista, como un sujeto propio del contrato de construcción pues su vinculación contractual con el dueño de la obra, es distinta a la que tiene lugar entre comitente y el constructor, ya que con este último, se vincula mediante un contrato de construcción, mientras que con aquél celebra sólo un contrato de arrendamiento de servicios técnicos para la elaboración del proyecto solamente.

Por lo tanto, se debe considerar a este profesional con respecto al contrato de construcción como un tercero.

Sin embargo, el arquitecto puede convertirse en constructor o empresario, para la realización de su propio proyecto. Cuando ello sucede, se tiene al arquitecto empresario, como sujeto del contrato de construcción pero, se debe aclarar entonces, que el comitente no celebra dos contratos independientes, sea uno con el arquitecto proyectista y otro con el arquitecto empresario, sino únicamente uno, celebrado con este último, quien se obliga entonces a proyectar la obra y a ejecutarla, todo ello como una sola prestación.

Dentro de esta hipótesis, el arquitecto empresario será sujeto del contrato equiparado al constructor o contratista.

3.- EL EMPRESARIO, CONSTRUCTOR O CONTRATISTA:

Se debe entender por empresario, constructor o contratista, aquel sujeto que asume la obligación de hacer ejecutar la obra, sea o no arquitecto. Esa ejecución de la obra constituye la prestación característica del contrato de construcción (1).

Estos son, por excelencia, los sujetos del contrato de construcción. Por ello, cuando en el presente trabajo, se haga alusión a cualquiera de ellos, se estará haciendo referencia al otro elemento personal de tal contrato, es decir, equiparándolos entre sí. Estaría en esta categoría el arquitecto cuando extienda su actividad a la ejecución de la obra, es decir, cuando actúa como arquitecto empresario.

B: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE CONSTRUCCION:

Cada sujeto del contrato adquiere una serie de derechos y obligaciones al celebrar el acuerdo. Nos corresponde ahora su análisis y determinación.

No es ocioso a nuestros planes, mencionar que rigen los principios generales en materia de capacidad para obligarse. Ambos sujetos deben tenerla, es decir, que no estén afectados por incapacidades absolutas o relativas, pues el contrato celebrado por el absolutamente incapaz será absolutamente nulo y será anulable si se trata de uno relativamente incapaz. Dentro del concepto de capacidad, se debe incluir, los poderes o facultades que tiene una persona para actuar sobre un patrimonio ajeno o para disponer de las cosas que constituye el objeto del contrato.

1.- LOS DERECHOS Y OBLIGACION DEL COMITENTE:

Para efectos prácticos, se puede delimitar las obligaciones o deberes del comitente en tres tipos:

- a) Deber de cooperación.
- b) Deber de recepción y admisión de la obra.
- c) Pago del precio.

Cada uno de estos deberes tiene como contrapartida un derecho que supone la satisfacción de las pretensiones del Comitente.

a) EL DEBER DE COOPERACION:

La buena fe contractual impone al comitente, como parte del contenido obligacional del contrato de construcción, el deber de cooperación para poder lograr la obtención del fin perseguido con el convenio. Aunque esta obligación no sea expresa, existen muchos casos en los cuales, no se puede lograr el fin deseado en el contrato sin la ayuda y cooperación del dueño.

La omisión de este deber de cooperación implicaría, sino incumplimiento de pacto expreso, al menos una clara infracción del principio de buena fe que rige toda la contratación y provoca la "*mora accipiendi del acreedor*" que deriva en incumplimiento de deberes que imponen además de la buena fe, el uso y la ley.

Cuando el incumplimiento se ha dado en forma dolosa por el comitente, se obliga a indemnizar los daños y perjuicios causados al constructor.

Además, cuando tal incumplimiento provoca la imposibilidad de ejecución de la obra, el constructor puede, no sólo ampararse en la exceptio non adimpleti contractus, si no también, reclamar la rescisión y los daños y perjuicios.

(1) En este sentido, art. 3 del Reglamento de las Leyes Nos. 5501 y 5518 para ajustes de precios en contratos con empresas nacionales de la construcción. Decreto Ejecutivo No. 4428-MEIC de 14 de diciembre de 1974.

b) DEBER DE RECEPCIÓN DE LA OBRA:

Una vez concluida la obra en su totalidad, o por partes si así se pactó, el comitente tiene la obligación de recibirla.

La recepción es el acto mediante el cual el comitente acepta la entrega de la obra ejecutada por el empresario. Esta recepción, es una obligación condicionada a la fiel ejecución de la obra por parte del empresario, conforme a lo estipulado en el contrato o en su defecto, con arreglo al uso general, lo que implica verificación que conduce a la aprobación o rechazo de la obra, según que haya sido ejecutada o no conforme a lo pactado.

Este deber de recepción también equivale a que el propietario no tiene obligación de recibir la obra cuando no sirve a los fines normales para los que fue contratada, pues esto equivaldría a desvirtuar la verdadera naturaleza del contrato de construcción, en el cual el contratista se obliga a la ejecución de la obra convenida, conforme a lo estipulado, con lo cual la obra es apta de ser recibida.

Nuestro Código Civil prevé en su Artículo 1193, que en el contrato se pacte que la obra se ha de hacer a satisfacción del propietario y se agrega que se entienda reservada la aprobación, a falta de conformidad, al juicio pericial, de donde se desprende el comitente puede no recibir la obra ejecutada en forma distinta a lo convenido. Claro, es necesario el juicio del perito para eliminar los abusos que pueda cometer el comitente.

Puede contemplarse en el convenio, el supuesto de que se ejecute una obra por piezas o por medidas, aquí, el que la ejecuta puede exigir del dueño que la reciba por partes y que la pague en proporción. Se presume que la parte pagada, fue aprobada y recibida a satisfacción (Art. 1188 C.C.)

Se puede aclarar que carece de efectos jurídicos la mera entrega o recepción física de la obra puesto que para producir eficacia jurídica, es indispensable el reconocimiento de que su construcción es conforme al contrato. A partir de este momento es cuando se producen las consecuencias legales de la recepción, en especial la obligación de pagar el precio. Si concluida la obra, el comitente se niega a recibirla, el empresario debe intimarlo a la recepción, para que lo constituya en mora accipiendi y además, en mora debendi, porque esa negativa configura el incumplimiento de una obligación, lo cual eventualmente podrá producirle el pago de daños y perjuicios por parte del comitente.

c) EL PAGO DEL PRECIO:

El pago del precio constituye la obligación principal del comitente y debe hacerse el pago al momento de la entrega, salvo pacto en contrario.

Si el comitente no hace efectivo el pago del precio en la época convenida o a falta de pacto, en el momento de la entrega, el constructor debe hacerlo caer en mora efectuando la acción judicial correspondiente, con lo cual traslada la responsabilidad al comitente por incumplimiento de la obligación de pago.

Si la obra fue pactada para ser recibida por partes y el pago también se determinó por partes, el comitente debe pagar cada una de esas partes al ser admitidas. De lo contrario, el comitente estará incumpliendo el contrato y tendrá que soportar las consecuencias de ello, al igual que si incumpliere el deber de pagar la obra en su totalidad, cuando ya fue ejecutada totalmente.

2.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR, EMPRESARIO O CONTRATISTA:

El empresario tiene una obligación principal: la ejecución de la obra. Conviene indicar que esta ejecución tiene tres momentos esenciales:

- a) Condiciones de realización de los trabajos
- b) Ejecución de la obra en el plazo convenido o de uso.
- c) Entrega de la obra.

a) CONDICIONES DE REALIZACION DE LOS TRABAJOS:

El empresario está obligado a ejecutar la obra en la forma convenida, es decir, de acuerdo a lo que se estipuló en el contrato y a las indicaciones contenidas en el proyecto. Cuando se presente falta de estipulación expresa sobre el particular, debe estarse a la intención de las partes y a la finalidad perseguida en el contrato.

Aparte de estas obligaciones, el constructor debe ejecutar la obra con arreglo al uso general, que también viene a modular la contratación y ejecución de construcciones.

Al respecto, el constructor debe estar atento a que los planos y el proyecto en su totalidad no presenten vicios que vengán en detrimento de la calidad de la obra. Si existen tales vicios, debe denunciarlos al arquitecto proyectista y supervisor de la obra o al comitente para que sean subsanados.

Si se produjere una negativa a rectificar el proyecto, el empresario, puede continuar los trabajos, con reserva expresa, que lo exonera de la responsabilidad (2) excepto cuando el vicio del plano comprometa la solidez de la obra, en cuyo caso, está obligado a abstenerse de ejecutar la obra, pudiendo demandar la resolución del contrato, puesto que se ha producido un incumplimiento al deber de cooperación por parte del comitente.

Un elemento indispensable en la realización de los trabajos, es la calidad de los materiales empleados. Así, cuando el empresario toma a su cargo el suministro de los materiales, debe ajustarse a las indicaciones contenidas en los documentos del contrato, en cuanto a su calidad y cantidad. Si se ha estipulado que se usarán materiales de primera calidad, así debe cumplirse. A falta de estipulación, el empresario cumple utilizando materiales de mediana calidad.

Cuando ha sido el comitente el que tiene a su cargo el suministro de materiales, el constructor tiene la obligación de examinarlos para determinar su idoneidad con la obra y debe poner en conocimiento de aquél, los vicios o defectos que puedan tener. El constructor puede continuar la obra, luego de haber informado al comitente, estándose en este aparte a lo que también se dispone en cuanto a los vicios de los planos y del proyecto respecto del constructor (ver nota anterior).

b) EJECUCION DE LA OBRA EN EL PLAZO CONVENIDO O DE USO:

Como parte del cumplimiento de la obligación del constructor, tenemos la ejecución de la obra en el plazo convenido en el contrato. A falta de estipulación, se debe considerar la duración que en la ejecución de una obra de similitud, se usa en el lugar.

Cuando el constructor incumple esta obligación, debe, si ha habido culpa suya, indemnizar al comitente en lo que corresponda. El plazo, es el lapsó prudencial de tiempo, durante el cual, el constructor promete llevar a cabo la construcción.

c) ENTREGA DE LA OBRA:

Concluída la obra, el empresario, está obligado a entregarla al comitente y éste a recibirla.

Sin embargo, la ley le da al constructor el derecho de retención, cuando el comitente, incumple su deber de pago por la ejecución de la obra, hasta que tal obligación se lleve a cabo.

Tomando en consideración estas tres situaciones, el incumplimiento del constructor se puede dar por diversas formas como son, la inejecución parcial o total cuando no se ha ejecutado en forma debida; retardo en la ejecución o ejecución tardía, cuando no se ha concluído en el tiempo oportuno y, ejecución defectuosa, cuando contiene vicios que perjudican la obra.

Se debe indicar que el simple retardo o la inejecución de mérito a la exceptio non adimpleti contractus, pero, a los efectos de accionar contra el constructor, es indispensable la previa constitución en mora.

(2) Sobre el particular, el art. 1187 del C.C. contiene un tratamiento diverso a la doctrina según veremos en el apartado B de la segunda parte.

II: LA RESPONSABILIDAD DE LOS SUJETOS DEL CONTRATO DE CONSTRUCCION

En este aparte, interesa analizar la responsabilidad que surge para las partes con motivo del contrato de construcción.

Se debe aclarar que en el transcurso del trabajo, se ha analizado cuáles son las obligaciones que tiene que cumplir el comitente, y cuál es el tipo de sanción que se produce cuando, precisamente, incumple lo convenido. Es por ello, que dedicaremos aquí un mayor esfuerzo a estudiar la responsabilidad del constructor o empresario, sujeto al cual, por ser el que tiene a su cargo la prestación mayor, sea la ejecución de la obra, le recae en mayor grado, lo relativo a la responsabilidad.

Se basará el análisis en la responsabilidad del empresario o constructor antes de la entrega de la obra, sea una responsabilidad meramente contractual para pasar luego, a la responsabilidad a que se enfrenta este sujeto después de que ha concluido la obra.

A: RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR O EMPRESARIO:

Para el estudio de la responsabilidad es conveniente dividir en tres situaciones, las hipótesis en las cuales se presenta la responsabilidad contractual del constructor.

1.- RESPONSABILIDAD ANTES DE LA ENTREGA DE LA OBRA:

El artículo 1184 de nuestro Código Civil, trata de la responsabilidad del constructor o empresario durante la ejecución de la obra, es decir, antes de ser entregada, que denota en consecuencia, que el constructor asume el riesgo que la ejecución de la obra trae consigo, la cual debe ser concluida totalmente y además, debe ser apta para su fin y destino.

Dice el artículo que el constructor o empresario que se ha obligado a poner su trabajo o industria, no puede reclamar ningún precio o retribución, si se destruye la obra por caso fortuito antes de haber sido entregada.

Se ha visto que la entrega física no implica recepción y que este opera para liberar de responsabilidad al constructor, sólo cuando el comitente verifica y recibe sin observaciones ni reparos, la obra ejecutada.

En consecuencia, el pago se produce al entregarse la obra, y si ésta no se puede entregar, no hay razón para que aquél sujeto cobre "estipendio" por el trabajo realizado.

El artículo 1183 hace mención de la situación en la cual el empresario no solo se obliga a poner su trabajo o industria sino además, los materiales necesarios, y la obra parece.

Se estipula en dicho artículo, que el empresario debe sufrir la pérdida en el caso de destruirse la obra antes de ser entregada, pero hace la salvedad de que no será responsable si el comitente se encuentra en mora al no recibirla en su tiempo.

Aplica dicho artículo el principio de que las cosas perecen, aumentan o de deterioran para su dueño, por lo que tampoco tendría opción a reclamar u obtener remuneración alguna por la pérdida de la obra por caso fortuito o también, por fuerza mayor. Igual situación se presentará si los materiales hubieran sido aportados por el comitente, éste perdería lo aportado. Sin embargo, en esta hipótesis, si el comitente aportó materiales de mala calidad, y el constructor advirtió tal circunstancia al dueño o comitente, el empresario tendrá derecho a percibir estipendio. Lo tendrá también cuando ha habido morosidad por parte del comitente para recibir la obra, y ya se le ha constituido en mora (Según se desprenda del artículo 1184 C.C.).

La responsabilidad del constructor abarca también la situación en que el material aportado por el comitente no era apto para la ejecución de la obra, y no lo advirtió al dueño.

Por ello, será responsable del daño ocasionado si la obra resultó ser defectuosa en su ejecución o bien, si se destruyó por causa de la mala calidad de dichos materiales utilizados (Art. 1186 C.C.).

2.-RESPONSABILIDAD POR TRABAJOS REALIZADOS POR LAS PERSONAS QUE OCUPEN EN LA OBRA:

El empresario o constructor tendrá que emplear trabajadores para ejecutar la obra, y por estar bajo su dirección y dependencia, será responsable por el daño causado por éstos. Esta responsabilidad se deriva directamente del contrato, pues el empresario se obliga a ejecutar la obra, y la forma o medio que utilice para ello, será enteramente de su responsabilidad. En este sentido, el constructor es responsable, por todas las personas que ocupe en la obra, directa o indirectamente, con lo cual se quiere significar que lo es, no sólo de los que él contrata directamente como empleados suyos, sino de aquellos que participan en la ejecución de la obra, pero que entran gracias a la utilización de subcontratistas y son por lo tanto, dependientes indirectos del constructor.

3.- RESPONSABILIDAD POR INOBSERVANCIA DE LAS DISPOSICIONES PUBLICAS SOBRE MATERIA DE CONSTRUCCION:

Existen una serie de leyes y reglamentos de obligado acatamiento para los constructores o empresarios. En ellos se dispone qué requisitos se deben cumplir, para que la construcción pueda llevarse a cabo. Aunque el contrato de construcción sea omiso sobre este particular, las partes deben ajustar sus conductas y procedimientos a dichas normas.

El constructor, encargado de la ejecución de la obra debe velar porque tales condiciones se cumplan a cabalidad. Si no lo hiciere, y por ello causa daño al comitente o terceros, será responsable y tendrá que acarrear con los perjuicios e indemnizaciones correspondientes.

Cuando el constructor no cumple con estas exigencias, y se afecta al comitente, su responsabilidad es contractual pues del contrato, se deriva el cumplimiento de tales requisitos. Cuando el afectado es un tercero, la responsabilidad del constructor es extracontractual.

Hay que aclarar que la responsabilidad del constructor no exime al comitente de la responsabilidad, que pueda asumir por daños causados a terceros. Sin embargo, debe analizarse en el caso concreto, si el comitente puede repetir lo que debió responder como indemnización si no ha existido culpa de su parte y sí del constructor y por tanto, será el constructor en última instancia quien asuma los daños y perjuicios, bajo esta perspectiva.

B: RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR O EMPRESARIO DESPUES DETERMINADA LA OBRA:

La terminación de la obra y su recepción por parte del comitente son finalidades propias del contrato de construcción. Una vez que el comitente ha recibido la obra aprobándola y haya pagado el precio convenido, el contrato ha cumplido su cometido. Sin embargo, la responsabilidad del constructor traspasa este momento y responderá entonces por la ruina total o parcial de la obra, por el destrozo que sufra la misma, siempre que tales hechos procedan de vicio de construcción o de vicio del suelo o de mala calidad de los materiales que se hayan empleado en la obra. Sobre este particular, es que se consignó por el legislador el artículo 1185 del C.C., el cual agrega que tal responsabilidad dura cinco años contados desde la recepción de los trabajos, sea de la obra ejecutada.

Se considera que el artículo tiene un fundamento de orden jurídico y moral lo cual lo convierte en norma de aplicación general. El comitente al contratar con el constructor, está considerando que la obra que se va a ejecutar será bien realizada, de acuerdo con la técnica y a sus perspectivas. Por tal razón, confía en que el constructor la ejecutará no sólo tomando en cuenta la realización de su prestación en forma completa y eficaz basándose en lo estipulado en el contrato, sino también en la buena fe de la ejecución.

Así, al recibir la obra, no se excluye la responsabilidad del constructor o empresario por los vicios ocultos de que habla el artículo. Es más, el Código en su artículo 1187 indica que ni el constructor ni el arquitecto pueden invocar como excusa para eximirse de la responsabilidad

del artículo 1185, el hecho de haber prevenido al propietario de los vicios del suelo, o de los peligros de la construcción o de la mala calidad de los materiales. Impone por tanto tal artículo, al constructor, la abstención de llevar a cabo la obra, pues si él ejecuta a pesar de los vicios y la obra perece y cause daños al comitente, será responsable hasta por cinco años después de su entrega.

Al mencionar el artículo 1187 al arquitecto o empresario, se considera que toma en cuenta el caso de que el arquitecto haya tomado también la construcción de la obra, pues en esta condición se convierte en empresario, lo cual viene a ser reafirmado cuando el artículo 1185 dice que bastará que el arquitecto haya dirigido los trabajos, para que le sea aplicable lo establecido por esta norma. Aquí, el arquitecto sólo realiza la labor de supervisar los trabajos en condición de asesor del comitente y por tal circunstancia, deviene responsable por su falta de pericia, o negligencia.

Si sucediera que la obra se arruina o se derrumba, el empresario será responsable de los daños y perjuicios causados y además, deberá ejecutar de nuevo la obra puesto que ha incumplido con el contrato pero esta vez, la construcción correrá por su cuenta y riesgo. En caso de negativa, el comitente podría hacerla ejecutar por un tercero teniendo el empresario que abonar los costos de la misma, así como los daños y perjuicios causados.

BIBLIOGRAFIA

BORDA, Guillermo A., *Tratado de Derecho Civil Argentino*, Tomo II, Contratos, II Edición Actualizada, Buenos Aires, Editorial Perrot, 1969.

Código Civil de Costa Rica, Edición Revisada por el Lic. Atilio Vincenzi, San José, Litografía e Imprenta Lehmann, 1975.

ENCCERUS, Ludwig, KIPP Theodor, WOLFF, Martín, *Tratado de Derecho Civil*, Tomo II, Volumen II, Primera Parte, Barcelona, Bosch, Casa Editorial, 1966.

Ley de Construcciones, Decreto Ley No. 833 del 4 de noviembre de 1949 y sus reformas.

Legislación al día, Recopilación del Lic. Oscar Chacón Jinesta.

Ley de Protección a las Empresas Constructoras Nacionales, No. 4864 de 19 de octubre de 1971, Legislación al día, Recopilación del Lic. Oscar Chacón Jinesta.

Ley del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.

MO, Fernando F., *El Contrato de Construcción Privada*, Buenos Aires, Roque de Palma Editor, 1959.

Reglamento a las Leyes Nos. 5501 y 5518 para ajustes de precios en contratos con empresas nacionales de la construcción, Decreto Ejecutivo No. 4428 MEIC de 14 de diciembre de 1974.

SANCHEZ FONTANS, José, *El Contrato de Construcción*, Tomos I y II, Montevideo, Editorial M.B.A., 1953.

SANTOS BRIZ, Jaime, 'El Contrato de Ejecución de obra y su problemática jurídica', *Revista de Derecho Privado*, mayo de 1972, pp. 379 a 419.