



MAYO 2015

COMENTARIOS AL MODELO ORIENTATIVO DE CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ARQUITECTO

- **Con carácter general**

El vínculo contractual entre el arquitecto y el cliente se establece de acuerdo con su libre voluntad, atendiendo a las particularidades de la relación, que pueden hacer que el contrato sea más o menos complejo. Por lo tanto, no se puede tener un modelo de contrato invariable y válido para todas las ocasiones. El modelo que aquí ofrecemos no es más que un formulario genérico, que las partes pueden o no adoptar, ampliar o modificar de acuerdo con sus necesidades, y que intenta recoger los aspectos básicos con trascendencia jurídica de la relación cliente-arquitecto. Todo contrato tiene que contemplar un equilibrio entre los derechos y las obligaciones de las partes que lo firman, las cuales están obligadas no sólo al cumplimiento de lo que pactan, sino a todas las consecuencias que se deriven, de acuerdo con la ley, la buena fe y la costumbre.

Si tiene cualquier duda a la hora de contratar, pida consejo jurídico; y recuerde que el servicio de Asesoría Jurídica profesional está incluido en el tramo complementario del COAC.

- **Encabezamiento: Lugar y fecha del contrato**

No olvide consignar el lugar y la fecha de celebración del contrato, bien al inicio del mismo, como se propone en el modelo, bien al final antes de la firma. El lugar será normalmente la ciudad donde radica el despacho profesional del arquitecto.

La fecha y el lugar consignados en el contrato determinan aspectos tan importantes como el régimen jurídico de aplicación o la fecha de inicio del cómputo de los plazos previstos en aquél.

- **Apartado REUNIDOS**

El arquitecto puede intervenir en nombre propio, o bien en nombre de una sociedad profesional de la que forma parte, que es la que recibe el encargo. En este segundo caso, utilice la cláusula que se incluye en cursiva en el modelo.

Por su parte, la persona que firma el contrato como cliente, puede hacerlo en nombre e interés propio (persona física) o bien en nombre de una persona jurídica (sociedad mercantil, asociación, fundación, organismo, etc.) o de una comunidad de propietarios. Para estos casos se proponen dos cláusulas alternativas en el modelo. Es muy importante que el arquitecto se asegure de que la persona que firma el contrato está legalmente facultada para hacerlo: para ello se le puede pedir una copia de (o que exhiba) la escrituras de apoderamiento o nombramiento, o bien un certificado de los acuerdos sociales que le faculten para suscribir el contrato. En las comunidades de propietarios, sólo tienen representación legalmente atribuida el presidente o el administrador debidamente nombrados, salvo que por acuerdo expreso de Junta de



Propietarios se designe a alguna otra persona; estos nombramientos se pueden ver en los libros de actas.

- **Apartado ACUERDAN**

Comentaremos brevemente los diferentes pactos que figuran en el modelo de contrato:

- **Primero (objeto del contrato)**

- Aquí hay que hacer constar las circunstancias concretas del encargo: descripción del objeto (p. ej. proyecto y dirección de edificación de vivienda unifamiliar aislada), emplazamiento exacto, superficie de la parcela, superficie aproximada de la actuación objeto del encargo, presupuesto inicial aproximado y referentes de cálculo del mismo si es posible.

- Es conveniente adjuntar como anexo al contrato el programa de necesidades, firmado por el cliente en prueba de conformidad.

- Para que un contrato sea válido, y por lo tanto se puedan reclamar los honorarios y/o gastos, el objeto del contrato tiene que ser determinado (o sea concreto), real o posible (no es válido un contrato de proyecto de edificación en la luna por ejemplo) y lícito (no es válido un contrato que pretenda construir lo que urbanísticamente no está permitido, salvo que se condicione al cambio urbanístico pertinente y que éste efectivamente tenga posibilidades de producirse)

- Partimos de que el presupuesto que se consigna es simplemente orientativo y que el presupuesto válido será el que resulte del proyecto, en el bien entendido que las variaciones sobre el mismo dependen de la voluntad del cliente, que es quien contrata o decide las variaciones, o de las que pueda solicitar, en su caso, la administración. A lo largo del desarrollo de los trabajos tiene que quedar claro y documentado cada motivo de desviación del presupuesto, ya que un promotor no profesional puede tomar decisiones que van incrementando el coste y después alegar desconocimiento e indefensión respecto a la desviación presupuestaria.

- Resultará muy útil tener consignada en el contrato la identidad de los otros agentes de la edificación. Si en el momento de firmar el contrato no es posible, hay que asegurarse de que el promotor nos lo comunique después.

- **Segundo (desglose de los trabajos objeto del encargo)**

Aquí hay que definir la relación de los trabajos - tanto de proyecto y dirección como los complementarios que las partes entiendan que forman parte del objeto del encargo –que quedarán comprendidos en la remuneración establecida en el pacto quinto. Hay que recordar que los trabajos de gestión administrativa no son una obligación del arquitecto incluida entre los trabajos de proyecto y dirección del arquitecto, y por lo tanto si el arquitecto las realiza tiene derecho a cobrarlas, ya que son trabajos que también pueden generar responsabilidades y reclamaciones.



▪ **Tercero (información sobre visado)**

La regulación del visado obligatorio en el Decreto 1000/2010 deja claros tanto cuáles son los trabajos que se han de someter a este trámite preceptivo, como que es una carga que económicamente pesa sobre el cliente, si bien éste y el arquitecto pueden pactar lo que deseen sobre quién se hace cargo de este pago. También puede suceder que el cliente desee visar documentos del encargo que no sean de visado obligatorio, puesto que el mencionado Real Decreto le otorga esta facultad, haciéndose éste cargo del precio o pactando otra solución con el arquitecto.

▪ **Cuarto (plazo para iniciar los trabajos)**

- Si las partes lo desean, pueden fijar un plazo para la entrega de la primera fase del proyecto (el resto dependerá en muchos casos de factores ajenos a la voluntad de las partes, y por lo tanto no se aconseja fijar plazos).
- En este pacto también se harán constar los datos y documentación que tiene que aportar el cliente a su cargo, y que pueden ser todas o alguna de las que se indican, o bien añadir más. También se puede pactar que sea el arquitecto quién los obtenga, en cuyo caso se tendrá que pactar si esa tarea genera honorarios adicionales (véase el pacto siguiente) ,y quién se hace cargo de los gastos. Si no se pacta nada, existe el riesgo que las consecuencias de la carencia de obtención de la documentación se imputen al arquitecto.

▪ **Quinto (honorarios)**

- En este pacto, el cliente y el arquitecto establecen de mutuo acuerdo el precio de los servicios contratados.

No hay un sistema universal ni obligatorio para determinar los honorarios del arquitecto: puede acordar con su cliente un precio cerrado; o pueden establecer fórmulas de cálculo en función de los parámetros que consideren oportunos, como por ejemplo el coste de ejecución de la obra o un valor convenido, y /o la superficie de la obra. En cualquier caso, el precio tiene que quedar ya determinado o poder ser perfectamente determinable según los parámetros de cálculo pactados en el contrato, sin necesidad de un nuevo acuerdo entre los contratantes. Naturalmente, para negociar una remuneración justa, el arquitecto tiene que ser consciente de sus propios costes profesionales y del margen de beneficio deseado o esperable. A su vez el cliente tiene que poder conocer o calcular en todo momento el coste de los honorarios pactados, por lo cual, si los honorarios se fijan en base a parámetros, coeficientes o fórmulas, estos tienen que estar claramente especificados en el contrato.

- Es aconsejable dejar claro en el contrato qué servicios y gestiones están comprendidos en los honorarios y cuáles no lo están, punto importante para evitar confusiones en cuanto a las obligaciones asumidas por el arquitecto, y también para conseguir una retribución justa.

Si tiene previsto cobrar gastos de desplazamiento, no olvide incluir su regulación en el contrato. Igualmente, si la dirección de obra contempla un número determinado de visitas



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

Plaça Nova, 5
08002 Barcelona
Tel. 93 301 50 00

inicialmente suficientes para llevar a cabo el trabajo, en el contrato pueden pactar un precio por las visitas adicionales.

Finalmente, si se pacta la actualización de honorarios, tendrá que consignarse aquí el momento y la forma de proceder a esta actualización, según lo que se acuerde: actualización anual por IPC, por incremento del valor de la construcción según fórmulas polinómicas, por los mismos coeficientes que aplique el Colegio, etc.

▪ **Sexto: Forma de pago**

- La forma en que se pagan los honorarios se determina también según la voluntad de las partes.

Es aconsejable - y práctica habitual en la mayoría de profesiones - que a la firma del contrato el cliente pague un anticipo de los honorarios totales y haga una provisión de fondos para los suplidos y gastos que tenga que hacer el arquitecto por cuenta del cliente. Nada impide pactar que el pago de los honorarios se vaya haciendo a proporción de las fases del trabajo que se van completando o a otro ritmo; o bien que se perciban en su totalidad en un momento determinado.

- El plazo de pago fijado por la Ley 3/2004 de prevención de la morosidad para el pago de los servicios, si las partes no pactan otra cosa, es de 30 días desde que se prestó el servicio, aunque la factura se hubiera presentado antes. Se puede pactar un plazo superior, que no excederá de los 60 días.

También se pueden pactar intereses de demora por el caso de retraso en el pago, determinando el tipo de interés de mutuo acuerdo, o bien refiriéndose al interés de demora a que se refiere la Ley 3/2004, que se publica semestralmente y que para el primer semestre de 2015 es del 8,05%.

Si el cliente es otro profesional o empresa, o bien una comunidad de propietarios, a la hora de pagar la factura, tendrá que practicar la correspondiente retención a efectos tributarios. Es bueno recordar al cliente que tenga en cuenta esta obligación y exigirle el correspondiente certificado de retención.

▪ **Séptimo: Aceptación de los trabajos**

Con este pacto se intenta que la relación cliente-arquitecto quede perfectamente clara a lo largo de todo a la vigencia del contrato, de forma que ninguna de las partes pueda resultar afectada por las acciones u omisiones de la otra. Un plazo no inferior a quince días naturales para que el cliente pueda formular observaciones parece razonable.

▪ **Octavo: Obligación del cliente de comunicar trámites administrativos**

El incumplimiento por parte del cliente de sus obligaciones hacia la Administración pública tiene evidentes y desagradables consecuencias para el arquitecto. Con este pacto se



intenta dejar claro el juego de responsabilidades. Vale la pena seguirlo escrupulosamente.

▪ **Noveno: Modificaciones en los trabajos**

Cuando se contrata un trabajo de arquitectura, se inicia una relación que acostumbra a ser larga y que estará condicionada y tal vez alterada, por factores que escapan a las previsiones iniciales de las partes. Por eso recomendamos que las modificaciones sean objeto de pacto expreso entre el cliente y el arquitecto.

Si las partes lo desean, pueden pactar supuestos en los que se acepte que las variaciones hasta una cierta entidad no necesitarán aceptación ni generarán modificaciones en los honorarios (en general sería el caso de pequeñas variaciones exigidas por el desarrollo técnico/administrativo de la obra)

▪ **Décimo: Resolución anticipada por voluntad del cliente**

Todos sabemos (y así lo han dicho repetidamente los tribunales) que la relación entre cliente y profesional es una relación basada en la mutua confianza y que la pérdida de esta puede dar lugar a la resolución del contrato. Pero ante una resolución unilateral, el profesional tiene el derecho legal a percibir el importe de los trabajos realizados y de los gastos no incluidos en aquellos. Además, en el contrato se puede pactar una penalización por la resolución unilateral. Como referencia, la legislación de contratos del sector público prevé supuestos de indemnización de entre un 3% y un 10% del importe de los trabajos pendientes de realización cuando la administración desiste unilateralmente del contrato.

▪ **Undécimo: Resolución anticipada por iniciativa del arquitecto**

Consignaremos aquí los supuestos más habituales de circunstancias imputables al cliente que pueden imposibilitar la normal prestación del trabajo por parte del arquitecto, y que le dan derecho a resolver el contrato y a ser indemnizado en la forma prevista en el pacto anterior. Estos supuestos se pueden ampliar, reducir o suprimir (cosa que evidentemente no aconsejamos) a voluntad de las partes. El arquitecto no tiene derecho a resolver el contrato sin motivos, y si lo hiciera, el cliente podría exigirle los daños y perjuicios que le causara esta resolución.

▪ **Duodécimo: Propiedad intelectual**

En este pacto se recuerda a los contratantes la protección de los derechos de propiedad intelectual del arquitecto, que se ceden al cliente únicamente para ejecutar la obra concreta y en el emplazamiento concreto contemplado al encargo, salvo pacto expreso en otro sentido. En el Real decreto 2512/1977 se recogía la facultad del arquitecto (reconocida durante siglos) de hacer grabar o estampar su nombre a la construcción; facultad que se puede pactar en el contrato.

▪ **Decimotercero: Protección de datos personales**

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales (LOPD) los profesionales son responsables del correcto tratamiento y conservación de los datos



Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

Plaça Nova, 5
08002 Barcelona
Tel. 93 301 50 00

personales –tanto en formato papel como en formato electrónico- de sus clientes, empleados y otras personas con las cuales tengan relaciones profesionales. Tienen que cumplir una serie de deberes respecto de estos datos, entre los cuales están los de pedir consentimiento para su recogida, tratamiento y eventual cesión a terceros, de adoptar determinadas medidas de seguridad respecto a estos datos y de inscribir los ficheros de datos en la Agencia Española de Protección de Datos (www.agpd.es).

▪ **Decimocuarto: Litigios**

Cuando se produce un litigio, en ausencia de una cláusula de sumisión expresa, la atribución de competencia a un juzgado o tribunal determinado se hace de acuerdo con las reglas establecidas en la legislación procesal, correspondiendo a todos los efectos esta competencia a los juzgados del domicilio del demandado. Recomendamos por lo tanto que el arquitecto intente pactar la sumisión a los juzgados de la ciudad donde tiene el domicilio profesional.

Como vía alternativa a la de los Tribunales, tanto en el propio contrato, como cuando aparezca el conflicto, las partes pueden pactar la sumisión a un arbitraje (uno o más árbitros deciden quién tiene razón) o a un procedimiento de mediación (una persona mediadora les ayuda a ponerse de acuerdo). Ahora bien, hay que tener en cuenta que los profesionales no pueden decidir someterse a arbitraje o a mediación en las reclamaciones cubiertas por seguros de responsabilidad civil, pues son las aseguradoras las que deciden cuál es la vía de defensa jurídica de los asegurados.

▪ **Final y firma del contrato**

Se tienen que firmar por todos los intervinientes tanto ejemplares del contrato como partes contratantes hayan (aquí hemos supuesto dos; pero puede tratarse de un contrato donde intervengan varios arquitectos y /o varios promotores)

Es conveniente firmar no sólo al final del contrato, sino también en el margen de todas las hojas del mismo.