

José Angel Aquino

Derecho de la Construcción



INSTITUTO TECNOLÓGICO DE SANTO DOMINGO
Santo Domingo, República Dominicana
2001



Derecho de la Construcción

José Angel Aquino

Derecho de la Construcción



INSTITUTO TECNOLÓGICO DE SANTO DOMINGO
Santo Domingo, República Dominicana
2001

Aquino, José Ángel

Derecho de la construcción / José Ángel Aquino .--
Santo Domingo : Instituto Tecnológico de Santo
Domingo, 2001
164p.

1. Construcción - Legislación - República Dominicana
2. Construcción - Contratos y especificaciones -
República Dominicana I. Título

346.045

A657d

CEP/INTEC

© Instituto Tecnológico de Santo Domingo - INTEC

ISBN: 999934-25-14-1

Primera edición 2001

Reservados todos los derechos. Se prohíbe toda reproducción parcial o total por cualquier medio y en cualquier tipo de soporte sin la correspondiente autorización

Composición y diagramación:

Departamento de Investigaciones y Publicaciones Científicas - INTEC

Impreso por: Editora Búho

Santo Domingo, República Dominicana

Impreso en República Dominicana

ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN	1
DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN Y DERECHO DEL URBANISMO	5
IMPORTANCIA DEL DERECHO DE LA CONSTRUCCION	6

CAPÍTULO I

EVOLUCIÓN DEL DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN EN REPÚBLICA DOMINICANA

1. ANTECEDENTES NORMATIVOS	8
2. PRIMERA LEY SOBRE CONSTRUCCIONES	11
4. LEY N.º 675, SOBRE URBANIZACIONES ORNATO PÚBLICO Y CONSTRUCCIONES	15
5. NORMAS DE LA CONSTRUCCION EN EL POST- TRUJILLISMO	18
6. HACIA UNA NUEVA LEY DE LA CONSTRUCCIÓN	21

7. Ley N.º 687 SOBRE SISTEMA PARA EL EJERCICIO DE LA INGENIERÍA, LA ARQUITECTURA Y PROFESIONES AFINES.	23
8. OTRAS NORMAS CONTEMPORANEAS	25

CAPÍTULO II

EL CONTRATO DE EMPRESA PARA LA

CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO 29

1. GENERALIDADES	29
2. NATURALEZA JURÍDICA	30
3. DIFERENCIA CON OTROS CONTRATOS	
3.1. El Contrato de Trabajo	31
3.2. El Contrato de Mandato	34
3.3. El Contrato de Venta y el Contrato de Empresa para la Construcción de Edificio	35
4. CONTENIDO DEL CONTRATO	36
5. OBJETO DEL CONTRATO: CONSTRUCCION DE UN EDIFICIO	38
6. LAS PARTES INTERVINIENTES	
6.1. Propietario y Contratista	39
6.2. La Adjudicación de la Obra	40
6.3. Limitaciones a los Contratistas Extranjeros: Ley N.º 322	43
6.4. El Sub-contratista	44
7. EL PRECIO. MODIFICACIONES. ADDENDA.	45
8. OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO	
8.1. Obligaciones del Contratista	48
8.2. Obligaciones del Propietario	49
9. TERMINACIÓN DEL CONTRATO	50
10. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL CONTRATO DE EMPRESA PARA LA CONSTRUCCION DE EDIFICIOS	51
10.1. Responsabilidad Contractual en la Ejecucion de la Obra	52

10.1.1. Generalidades	52
10.1.2. Vicios Aparentes y Vicios Ocultos	53
10.1.3. Obras Mayores y Obras Menores	55
10.1.4. Responsabilidad Civil por Perecimiento del Edificio.	57
10.1.5 Responsabilidad Civil por Obras Mayores	59
10.1.6. Responsabilidad Penal por Inejecución de la Obra. Ley N.º 3143 Trabajos Pagados y no Realizados. Código Penal	60
10.2. Responsabilidad Derivada de los Artículos N.ºs 1384 y 1386 del Código Civil.	61
10.2.1. Responsabilidad del Comitente por el Prepose. Responsabilidad del Guardian de la Cosa Inanimada	62
10.2.2 Responsabilidad por Ruina del Edificio	64
10.3. Seguros de Responsabilidad por Ejecución y Vicios de Construcción.	66

CAPÍTULO III

EL EJERCICIO PROFESIONAL EN EL CONTRATO DE EMPRESA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO

1. REQUISITOS PRELIMINARES PARA EL EJERCICIO PROFESIONAL	
1.1. Exequátur y Pasantía Profesional	68
1.2. El Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA)	70
1.3. Trámite de Exequátur	71
2. EL EJERCICIO PROFESIONAL	72
2.1. El Profesional. Uso del Título	72
2.2. Delimitación del Ejercicio Profesional	73
2.3. Elaboración de Documentos y Derechos de Autor ...	74
2.4. Los Maestros de Obras	76
3. HONORARIOS PROFESIONALES	77
4. EL EJERCICIO ILEGAL	78

4.1. Tipificación del Ejercicio Ilegal	78
4.2. Sanciones	79
4.3. Código de Ética y Tribunal Disciplinario	80
4.4. Limitaciones a la Actividad Comercial de Ingenieros y Arquitectos	81

CAPÍTULO IV

SISTEMA PARA EL EJERCICIO DE LA INGENIERÍA Y LA ARQUITECTURA EN LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

1. FUNCIONAMIENTO DE LA COMISION NACIONAL DE REGLAMENTOS TÉCNICOS DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y RAMAS AFINES (CONARTIA)	83
2. REGLAMENTO PARA SOMETIMIENTO Y APROBACION DE PROYECTOS DE EDIFICIOS Y SU INSPECCION DURANTE LA CONSTRUCCION	
2.1. Ámbito de Aplicación	87
2.2. Dirección y Ejecución de la Obra	88
2.3. Documentación Técnica de la Obra	92
2.4. Licencia de Construcción	94
2.5. De la Inspección de la Obra	95
3. NORMAS Y MEDIDAS DE SEGURIDAD	96
4. SANCIONES Y COMPETENCIA	98
5. REPARACIONES Y MODIFICACIONES EN LAS CONSTRUCCIONES DE OBRA	103
5.1. La Organizacion de la Propiedad por Pisos o Condominios en Republica Dominicana	103

CAPÍTULO V

NORMAS DE URBANIZACIONES Y ORNATO EN LA CONSTRUCCION DE EDIFICIOS

1. INTRODUCCIÓN	106
2. FACULTADES LEGALES DE LOS AYUNTAMIENTOS	107

3.	REQUISITOS GENERALES PARA URBANIZACIONES	109
4.	LINDEROS Y DIVISIONES.	110
5.	OTRAS REGULACIONES A LA CONSTRUCCION	
5.1.	Limitaciones a las Construcciones con Determinados Materiales.	114
5.2.	Construcciones Paralelas a la Zona Urbana	115
5.3.	Limitaciones a la Densidad de las Construcciones ..	115
5.4.	Fachadas, Techos, Calles y Aceras	117
5.5	Del Estacionamiento o Parqueo.	119
6.	DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO Y PUESTOS DE GASOLINA Y GAS LICUADO DE PETROLEO (GLP)	
7.	MEDIDAS DE SEGURIDAD PÚBLICA	121
8.	JURISDICCION COMPETENTE. PODERES. SANCIONES.	122
8.1.	La Competencia del Juzgado de Paz	122
8.2.	Los Medios de Prueba	124
8.3.	Sanciones a Aplicar	126
8.4.	Prescripción	128

CAPÍTULO VI

GARANTIAS Y PRESTACIONES LABORALES EN LA EJECUCION DE LA OBRA

1.1.	Carácter Mixto del Derecho Laboral.	132
1.2.	El Contrato de Trabajo en la Industria de la Construcción.	133
1.3.	Responsabilidad Laboral	136
1.4.	Limitación de la Responsabilidad Laboral	138
1.5.	Salarios Mínimos en la Industria de la Construcción	139
2.	LEYES DE SEGURO SOCIAL Y ACCIDENTES DE TRABAJO.	140
2.1.	Ley N.º 1896 Sobre Seguro Social	140
2.2.	Ley N.º 385 Sobre Accidentes de Trabajo	142
2.3.	El Inspector del Seguro Social	142
2.4.	Sanciones. Jurisdicción Competente	143

3	LEY N.º 6-86 SOBRE EL FONDO DE PENSIONES Y JUBILACIONES PARA LOS TRABAJADORES SINDICALIZADOS DEL AREA DE LA CONSTRUCCION.	145
3.1.	Naturaleza Jurídica del Fondo de Pensiones	145
3.2.	Inconstitucionalidad de la Ley N.º 6-86	146
3.3.	El Caso de Compañías y Sociedades de Construcción	148
4.	LEY N.º 116 QUE CREA EL INSTITUTO NACIONAL DE FORMACION TECNICO PROFESIONAL (INFOTEP)	149
	EPÍLOGO	151
	BIBLIOGRAFÍA	153
	ÍNDICE TEMÁTICO	157

INTRODUCCIÓN

Desde que el ser humano superó el estado nómada y se decidió por una existencia sedentaria, surgió la ineludible necesidad de erigir fisonomías y estructuras que le protegieran de las inclemencias y peligros propios del medio ambiente. En las primeras civilizaciones nos encontramos con la construcción de chozas rudimentarias, realizadas basándose en materiales frágiles e inconsistentes, como la paja y la arcilla, que protegían las incipientes comunidades de las adversidades del tiempo. El desarrollo ulterior de la humanidad, traerá consigo una profusa variedad de edificaciones, originadas en diversos motivos: las mezquitas y monasterios del oriente; los templos e iglesias del occidente; las grandes necrópolis egipcias y aztecas de la antigüedad; la muralla china construida tres siglos antes de Cristo; los castillos y recintos fortificados del medioevo; los panópticos del siglo XVIII; los rascacielos de New York o de Bangkok; y también los bohíos y casuchas de los barrios y favelas marginadas de Latinoamérica y África; que aún persisten como signo del subdesarrollo, rememorando las primeras construcciones humanas.

Universidades, puentes, museos, viviendas, cárceles, avenidas, edificios comerciales, acueductos, presas, catedrales, parques, centros de diversión, etc., son testimonio del interés humano por adecuar el ambiente a sus múltiples necesidades y manifestaciones culturales. En ese contexto, arquitectos como Niemeyer, Gaudí, Le Corbusier, entre muchos otros; han trascendido por haber podido convertir las

edificaciones que diseñaron en verdaderas obras de arte que traspasan la levedad del tiempo.

El desarrollo de la industria de la construcción de cada pueblo siempre ha sido un indicador del nivel evolutivo que ha alcanzado. El poder político también ha sabido utilizar la capacidad de fascinación de la arquitectura, y así como Mitterand dejó a los franceses las Pirámides del Louvre como uno de sus principales legados; otros políticos locales han pretendido perpetuarse al amparo de sus construcciones, aún cuando éstas sean tan controversiales como el denominado Faro a Colón en Santo Domingo.

Las normas jurídicas que regulan la construcción, del mismo modo, se han ido elaborando conforme las sociedades han tenido la necesidad de sujetar a reglas el entorno edificado que les sirve de hábitat. Si bien el Derecho de la Construcción no constituye una de las ramas tradicionales de las disciplinas jurídicas contemporáneas, desde los primeros balbuceos normativos, nos encontramos con disposiciones muy precisas en la materia.

En el Código de Hammurabi (2,200 a. c.), se contemplaban una serie de castigos muy severos aplicables al constructor de una casa, que por sus vicios de construcción, se derrumbara. Estas normas pueden resumirse en las siguientes:

- «a) *Si un albañil hace una casa para un hombre y no realiza bien su trabajo, y si esa casa que construyó se cae, causando la muerte del amo de la casa, el constructor debe ser condenado a muerte;*
- b) *Si causa la muerte del hijo del amo de la casa, se condenará a muerte a un hijo del constructor.*
- c) *Si causa la muerte de un esclavo del amo de la casa, el constructor le dará al propietario un esclavo de igual valor;*
- d) *Si destruye una propiedad, el constructor le repondrá lo que haya destruido, y si por no hacerla bien la casa se derrumba, deberá construir de su propio peculio la casa que se ha caído.*
- e) *Si un constructor que ha hecho una casa a un hombre no hace su trabajo perfecto y una pared se padea, el constructor reparará la pared por su propia cuenta».*¹

¹ Cfr. Código de Hammurabi, Cárdenas Editor, México, 1992, pp. 116-117.

Este curioso sistema de responsabilidad correspondiente con a la denominada Ley del Tali3n, coexistía con toda una variedad de normas que con el tiempo fueron alcanzando un mayor grado de desarrollo, en la medida que la ingeniería y la arquitectura dejaban de ser disciplinas de oficio, y se convertían en verdaderas ciencias.

El *Digesto* o *Pandectas*, que fue una colección de decisiones elaboradas por jueces romanos, realizada en el año 533 de nuestra era, durante el mandato de Justiniano; contemplaba diversas normas de la construcción, muchas de las cuales todavía conservan toda su vigencia. Dentro de esos principios que aún contemplan legislaciones contemporáneas, está aquel que establece que «ningún comunero puede edificar en la cosa común contra la voluntad de los demás»; o el que señala que «el suelo es parte de los edificios»; o el principio de que «*opus novum facere videtur, qui aut aedificando, aut detrahendo aliquid pristinam faciem operis mutat*» (Se considera que hace una obra nueva el que, o edificando o demoliendo algo, muda el primitivo aspecto de la cosa).²

En el derecho inglés del siglo XV, durante el reinado de Enrique IV, se contemplaba la responsabilidad del carpintero que hacía mal una construcción.

En el derecho romano, inmediato antecesor del derecho francés originario a su vez de gran parte de las normas jurídicas dominicanas, se establecían una variada gama de disposiciones relativas al contrato de *locatio conductio operis*, denominación muy amplia y todavía hoy vigente en el derecho dominicano como *locación de obra*. Este tipo de contrato incluía diversas transacciones, dentro de las cuales estaba la *locatio operis faciendi*, y más específicamente, la *insulam aedificandam*; germen preciso de lo que hoy podría denominarse contrato de empresa para la construcción de edificio.

Aunque muchos de estos antiguos términos aún tienen vigencia plena en una serie de países, incluyendo la República Dominicana, se han desarrollado en todo el mundo una gran cantidad de reglas específicas de la construcción que apuntan al surgimiento de una nueva disciplina jurídica especializada: el Derecho de la Construcción. Cada

² Cfr. Guillermo Cabanellas, *Diccionario de Derecho Usual, Digesto*; Editorial Atalaya, Buenos Aires, primera edición, pp. 494-495, 503

día es más frecuente la adopción de códigos de la construcción en muchas sociedades modernas, así como de leyes especiales sobre urbanismo y habitación. De hecho, en Francia, desde finales de los '70, se cuenta con textos legales de esta naturaleza.

Conjuntamente con el auge legislativo descrito, nos encontramos con una variedad de especialistas de la materia, que analizan continuamente los contornos y rasgos del nuevo derecho en surgimiento; existiendo además muchas universidades que en todo el mundo, y particularmente en España y Francia, ofrecen maestrías y estudios de post-grado en Derecho de la Construcción y la Urbanización.

El Derecho de la Construcción no es, sin embargo, una disciplina jurídica de trazos y fronteras tan nítidamente definidos como lo son otras ramas tradicionales del derecho. Normalmente, aún en los países que han codificado las normas jurídicas de la construcción, no se ha llegado a crear una jurisdicción especial de la materia. Esto también tiene que ver con el carácter evidentemente mixto de las normas que conforman este derecho: disposiciones de interés privado y de interés público que no permiten simplificar la competencia judicial para dirimir los conflictos que se originan en este campo.

Por ello, se ha preferido mantener una diversidad de competencia en función del tipo de interés que afecte la norma jurídica en conflicto. Si esa situación se da en los países que tienen un alto desarrollo jurídico, con más razón en aquellos que como en la República Dominicana, el Derecho de la Construcción está constituido todavía por una serie de normas dispersas, desconectadas, y en no pocos casos, contradictorias.

En el presente texto pretendemos adentrarnos en el estudio y análisis de las **normas jurídicas de la construcción** vigentes en la República Dominicana. La propia naturaleza del tema nos ha obligado a un enfoque múltiple de estas normas, que traspasan un sólo tipo de rama del derecho, y que se alojan en las diversas áreas de nuestra cultura jurídica.

Entendiendo el Derecho de la Construcción, como el conjunto de normas, reglas y principios jurídicos que regulan la construcción de edificios, y las relaciones jurídicas vinculadas o derivadas de esta actividad humana; nos proponemos enfocar la legislación vigente; también la doctrina y la jurisprudencia escasamente producida sobre el

tema en nuestro país, y el saber jurídico proveniente de Francia, país origen de nuestra legislación, y que en muchos casos suple la ausencia de normas o criterios nacionales.

Aunque al analizar estas normas, concentramos nuestro esfuerzo fundamentalmente en la descripción y diagnóstico de nuestra actualidad jurídica, no escatimamos esfuerzos en delinear las tendencias innovadoras que habrán de imponerse en el futuro para satisfacer la necesidad insoslayable de modernizar el derecho dominicano de la construcción.

DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN Y DERECHO DEL URBANISMO

De manera paralela al surgimiento y desarrollo del derecho de la construcción, se ha venido abriendo paso otra disciplina jurídica innovadora que tiene una relación muy directa con la que es objeto del presente estudio. Nos referimos al *derecho del urbanismo* definido por el jurista francés Pierre Soler-Couteaux como «el conjunto de reglas e instituciones establecidas con el propósito de obtener una organización del espacio conforme a los objetivos de ordenamiento de las colectividades públicas».³

El objeto de esta rama del derecho es la definición y planificación del uso del suelo urbano lo cual incluye normas de limitación a la construcción, planes o esquemas directores para el crecimiento urbano, plan de ocupación de los suelos, plan de salvaguarda, definición de zonas de protección arquitectónica e histórica, entre otros.

No existen dudas respecto de la íntima relación existente entre un área jurídica y otra: la construcción de edificios en el espacio urbano se hace a partir del conjunto de reglas que tienden a fijar el uso del suelo y el ordenamiento de la ciudad. Pero el derecho del urbanismo trasciende el tema de la construcción al tener como propósito asegurar a los residentes condiciones de habitat, de empleo, de servicios y de transporte adecuadas a la diversidad de sus necesidades y recursos⁴. Del mismo modo, el acto de construir aún en el contexto urbano, sigue teniendo su propia autonomía reguladora.

³ Soler-Couteaux, Pierre. «Droit de l'urbanisme», p. 4

⁴ Soler-Couteaux, Pierre. Op. cit., p. 15

En países como Francia, la planificación y reglamentación del desarrollo de las ciudades se ha estructurado de manera tan pormenorizada que puede hablarse con toda propiedad de un *derecho del urbanismo* con personalidad y perfiles propios. No es el caso, infortunadamente, de República Dominicana; donde la legislación sobre la materia es todavía mínima y los entes municipales apenas comienzan a prestar a la planificación urbana la atención que merece. Actualmente nos encontramos más bien en un estado de inestabilidad de reglas de urbanismo, derivadas de los intereses predominantes en las salas capitulares y de la inexistencia de una legislación actualizada sobre la materia.

Es por todas estas razones que hemos preferido incluir también en el presente estudio las normas de urbanismo que tienen que ver con la construcción, entendiendo que las mismas forman parte común de ambas áreas de la actividad jurídica. La evolución legislativa que experimente en el futuro la sociedad dominicana, permitirá tratar el *derecho del urbanismo* como una rama doctrinal propia.

IMPORTANCIA DEL DERECHO DE LA CONSTRUCCION

La importancia del *derecho de la construcción* está directamente vinculada al interés que reviste para los ciudadanos de cualquier país, el garantizar que las edificaciones de su comunidad llenen adecuadamente las garantías de seguridad, salud, higiene, comodidad y rentabilidad; imprescindibles para una sana vida social.

Cuando se construye una edificación se están afectando los intereses del propietario de la misma, pero también de sus vecinos, los transeúntes, y en definitiva, de toda la ciudad en la que se levanta esta estructura. Por ello, el Derecho de la Construcción tenderá a proteger los intereses de la sociedad estableciendo una serie de normas que garanticen la seguridad de la edificación, su armonía con el entorno, y el que ésta no afecte injustamente otros derechos preexistentes.

La historia de la construcción es bastante profusa en vicios y errores técnicos en edificaciones, producidos por inobservancia de las normas existentes; y que se han traducido en cuantiosas pérdidas económicas, y en el peor de los casos, en pérdidas humanas. En un estudio realizado sobre los puentes norteamericanos de finales del siglo XIX,

fueron descubiertos más de 500 fallas, que a su vez habían producido decenas de accidentes. En el siglo XX, a pesar de los avances de la ciencia, numerosas construcciones se derrumbaron ante un suceso de la naturaleza, terremoto o inundación; o como consecuencia de su defectuosa construcción, provocando irreparables víctimas fatales. En nuestro país, aunque no existen datos actualizados al respecto, podemos afirmar que los vicios y errores técnicos en la construcción son problemas fundamentales que afectan a la industria del sector. Aunque los reclamos más frecuentes se producen en el sector público, el problema también afecta a las construcciones privadas. Por otro lado, tenemos que alrededor de una construcción de edificio se generan toda una serie de relaciones jurídicas. Entre el propietario y el contratista; de este último con arquitectos e ingenieros; relaciones laborales; vínculos con determinados organismos estatales; y en fin, toda una madeja de ataduras y obligaciones contractuales y legales, que en muchas ocasiones terminan generando conflictos entre las partes involucradas en el proyecto. En todo este contexto emerge más claramente la importancia de que existan normas jurídicas claras, detalladas y actualizadas; que regulen la actividad de la construcción. Es por ello cada día más intensa la atención que el legislador ofrece a esta área del derecho, contribuyendo al surgimiento definitivo del derecho dominicano de la construcción.

1. ANTECEDENTES NORMATIVOS

La regulación legal de la actividad de la construcción en la República Dominicana, es un hecho que corresponde fundamentalmente al Siglo XX.

Antes de la instauración de la República, en el país rigieron diversas normas extranjeras, sobre todo españolas y francesas, pero no puede hablarse de las mismas como disposiciones de carácter nacional en cuanto éstas no fueron la expresión de una voluntad del Estado y la Nación dominicanas que aún no surgían ni siquiera formalmente. Resulta más propio para nuestro estudio, concentrarnos en aquellas normas que surgirán a partir del siglo XIX, cuando existe como Estado la República Dominicana.

En el siglo XIX, como se sabe, la legislación dominicana resultó de la adopción de textos legislativos foráneos, fundamentalmente los Códigos Franceses. Dentro de estos textos se encontraba el Código Civil de 1804, adoptado definitivamente y traducido al castellano por el legislador dominicano en el año 1884, y que contemplaba diversas normas relativas a la construcción que aún hoy continúan parcialmente vigentes. Así, en los artículos 1779 y siguientes del Código Civil, se consagraba «la Locación de Obra o de Industria», que no es otra cosa que el Contrato de Empresa, una de cuyas especies principales está constituida por los denominados «ajustes y contratos a precio alzado», o sea, el Contrato de Locación de Obra. También se hablaba en estos artículos de la responsabilidad y garantía profesio-

nal de parte de arquitectos y contratistas en las construcciones a su cargo. Por otra parte, los artículos 653 y siguientes del mismo Código, comprendían diversas pautas sobre pared y zanjas medianeras.

Ahora bien, el primer texto legal autóctono relacionado directamente con la construcción, y emitido luego de la constitución formal de la República, fue la Ley No.155 sobre Agrimensores Públicos del 6 de Julio del año 1848, que establece cinco(5) agrimensores por Provincia, y que luego será derogada por la Ley No.1196 del 22 de Agosto de 1871 que declara libre el ejercicio de la Agrimensura en todo el país. Otra ley relacionada de algún modo con nuestra materia, fue la Ley 32 sobre Ayuntamientos del año de 1845, y que será también modificada más tarde por la Ley 392 del año 1855.

Mediante el Decreto de Arrendamiento de Bienes Rurales del 16 de junio de 1847 se estableció que el Estado «podía dar en arrendamiento a particulares terrenos donde hubiere maderas para la exportación y la construcción» y por la ley del 11 de octubre de 1849 «se autorizó a las diputaciones provinciales del Cibao a vender a los particulares los bienes inmuebles pertenecientes al Estado en esas provincias con la particularidad de que los fondos de esas ventas debían especializarse en la construcción de edificios públicos y cárceles en Santiago y La Vega».⁵

En el año de 1867, mediante el Decreto No.1040 del 22 de Mayo de ese año, se implementa el sistema métrico decimal. En el 1882 se dicta la Ley N.º 2037 o Ley Orgánica de Estudios Profesionales, así como el Decreto N.º 2029 que ordena la formación del Catastro General de los Bienes Nacionales. En el 1883 la Ley No.2021 de Agrimensura. Años mas tarde, en el 1890, se dicta la Resolución 2926, que autoriza al Instituto Profesional a otorgar el título de Ingeniero Civil. El 21 de Julio de ese mismo año se dicta la Ley sobre Registro y Conservaduría de Hipotecas.

Mediante el Decreto N.º 4234, del 14 de Diciembre de 1901, se dispone la construcción de un acueducto y una planta eléctrica. En el año de 1905, mediante la Resolución N.º 4605, se aprueba un reglamento para la Dirección de Obras Públicas. Más tarde, en el 1909, se dicta el Decreto N.º 4903 relativo a la construcción de edificios pú-

⁵ Vega B. Wenceslao. *Historia del Derecho Dominicano*, p. 232

blicos; y en el 1910, el Decreto No.4950 que fija los límites de la ciudad de Santo Domingo. En el 1911 se dicta una nueva Ley de Agrimensura, así como la Ley No.4989 sobre mensura, deslinde y partición de terrenos comuneros; y el 22 de Junio 1912 se aprobaron la Leyes N.ºs 5103 y 5106, la primera titulada Ley de Caminos y la segunda relativa al Fomento de los Ensanches Urbanos.

En el año de 1913 se emite la ley N.º5218, que establece oficialmente el sistema métrico - decimal, para uso de los Agrimensores y la Ley No.5243 que obliga someter a concurso público las obras del Estado o de los Municipios que excedan un costo de RD\$300.00.

En el período de ocupación militar norteamericana que sufrió el país de 1916 a 1924, se dictaron importantes Ordenes Ejecutivas vinculadas con la actividad de la construcción. Una de éstas es la No. 101, que promulga la Ley de Carreteras; así también en el año de 1918 se dicta la Orden Ejecutiva 157 que autoriza a los Ayuntamientos a construir obras que no excedan los RD\$100.00 pesos; y mediante la Orden Ejecutiva No.396 se establecen requisitos para el Título de Ingeniero. Otra disposición de gran importancia fue la Orden Ejecutiva No.593, que instituyó por primera vez en el país un Reglamento para Automóviles. También el Decreto 503 sobre Caminos del Estado.

Desde el punto de vista del registro de bienes inmuebles, es trascendental la Orden Ejecutiva No.511 del año 1920, mediante la cual se adopta el sistema Torrens para el registro de la propiedad inmobiliaria en el país. Como complemento de esta ley se establece también en ese año el Reglamento de Agrimensura (Gaceta Oficial 3165).

En el año de 1922 se dicta la Orden Ejecutiva No.747 relativa al dragado de Puertos. Una última disposición de importancia para la materia dictada en el período de ocupación norteamericana 1916-1924, fue la No.37 de Organización Comunal, del año 1923, Gaceta Oficial 3417.

Finalizada la intervención estadounidense, durante el interregno que la separa del gobierno de Trujillo, se promulga en el año 1927 la Ley 635 que regula la Inspección de las construcciones que se hacen por cuenta del Estado. El 10 de Abril de 1928 se dicta la ley 917 que prohíbe fijar en los edificios públicos y ruinas históricas carteles, anuncios y rótulos; ese mismo año también se dicta la Ley 1072 sobre

Tránsito en las Carreteras. Otra importante disposición normativa es la Ley No.1246 relativa a Mensuras Catastrales, del 24 de Mayo de 1930, Gaceta Oficial No.4102, promulgada por el entonces Presidente Horacio Vásquez, y que autoriza a Poder Ejecutivo a disponer de hasta un 10% de lo producido por el costo de mensuras. También el Decreto No.1286, del 11 de Abril de 1930, que concede la incorporación a la Federación de Plomeros Dominicanos Graduados.

2. PRIMERA LEY SOBRE CONSTRUCCIONES

Inaugurada la denominada «Era de Trujillo», en el año de 1930, se inicia una etapa donde definitivamente se consolida el poder dictatorial de la familia Trujillo, consagrándose mediante las leyes, no solamente los privilegios de esta casta, sino también aquellas normas tendentes a garantizar un determinado orden interno adecuado a sus intereses. Por ello, durante esos treinta y un años se experimentará una actividad legislativa creciente, de la cual no podía en modo alguno escapar, el renglón de la construcción.

En ese sentido, la primera ley de este período vinculada a la materia fue la Ley 74 del 9 de Enero de 1931, que regula el uso del acueducto y las cloacas sanitarias de la ciudad de Santo Domingo. Ese mismo año de 1931, el 1 de Junio, será dictada la Ley No.142, sobre Construcciones.

Nuestra primera ley de Construcciones, estaba dividida en cuatro partes: la Sección Primera, contenía los Requisitos Generales; la Sección Segunda, se refería a Cálculos y Construcción de Edificios; la Sección Tercera versaba sobre Concreto Reforzado, y la Sección Cuarta sobre Edificios con Armazón de Acero.

Dentro de los requisitos generales se contemplaba, entre otros aspectos, la sujeción de toda obra de construcción, reconstrucción o remodelación a las reglas que establecía dicha ley y al Código Sanitario entonces vigente; la obligatoriedad de obtener una licencia de construcción; las tasas a pagar; la presentación de planos por ante las oficinas del Ingeniero Asesor del Estado. También se señalan una serie de prohibiciones, como la construcción de «bohíos de tablas de palmas, de cajones de mercancías y tejamaní, y los techos de yaguas» en

la ciudad; o la construcción de rejas salientes o balaustradas en la primera planta de los edificios.

La Sección Segunda contiene una serie de requerimientos relativos a las «Cargas Vivas» que deberán utilizarse en los edificios, vigas, columnas, clasificación de los diferentes tipos de edificios, bases, ventilación, pisos, puertas, fachadas, entre otros.

La parte de la ley que trata el «Concreto Reforzado», comprende fundamentalmente, una serie de fórmulas para vigas, esfuerzos cortantes, columnas, adhesión; y requisitos para la colocación de acero, tipo de materiales, mezcla, armaduras, y colocación de concreto.

La Sección Cuarta por su parte, se limita a señalar que los edificios con armazón de acero tendrán que cumplir con los requisitos del Instituto Americano para construcciones de acero.

La ley establecía en su art. 16, que el Tribunal Correccional era la jurisdicción competente para conocer de la violación a las disposiciones contenidas en ella, pudiendo aplicar como sanción a los propietarios, ingenieros, arquitectos, maestros o personas a cargo de la misma, multa de diez a cien pesos oro o prisión de diez a cien días, o ambas penas a la vez. También se facultaba al Tribunal, a ordenar la destrucción de las construcciones realizadas en violación a los requerimientos de la Ley.

Mediante la Ley 292, del 13 de Febrero de 1932, se hicieron aplicables en todo el territorio nacional, las normas consagradas por la Ley 142.

3. OTRAS NORMAS SOBRE LA CONSTRUCCION EN LA ERA DE TRUJILLO El gobierno de Trujillo continuó estableciendo una gran variedad de regulaciones, ligadas a la construcción. Así, en el 1932, se dicta la

Ley 293 que crea una Comisión de Conservación de Monumentos, Obras y Piezas Arqueológicas de Importancia Histórica. En el 1933, tenemos la Ley 445. Esta Ley va a prohibir la construcción de bohíos, ranchos, casetas, etc., modificando la Ley de Construcción de 1931. Otras restricciones son impuestas en la Ley No.691 del 2 de Junio del año de 1934, mediante la cual se establecen requisitos para poder construir en determinados sectores de la ciudad de Santo Domingo. En el año de 1935, mediante la Ley N.º 880, se va a regular el

uso del acueducto y las cloacas sanitarias de la ciudad de Santo Domingo.

El año 1938, por su parte, será uno de los años más prolíficos en materia de leyes vinculadas a la construcción. Tenemos en primer lugar el Código de Procedimiento Sanitario, establecido en la Ley 1459 del 14 de Enero de ese año. Este Código, que contenía un total de 414 artículos, establecía una amplia gama de disposiciones relativas a la construcción y conservación de los edificios y sus dependencias en condiciones sanitarias adecuadas. Esto comprendía la aprobación por la Secretaría de Estado de Sanidad y Beneficencia de los planos correspondientes, que deberían cumplir los requisitos allí establecidos respecto a ventilación, cocina, patio, construcciones de madera, entre otros. También este Código de Procedimiento Sanitario contemplaba disposiciones relativas a plomería, cloaca y alcantarillados; tanques sépticos, pozos negros y letrinas; medidas para conservar los edificios a prueba de ratas; así como requisitos especiales de sanidad para la construcción de hoteles, casas de huéspedes, restaurantes, cafés, fondas, salones de baile, teatros, salones de cinematógrafos y panaderías.

Tenemos también en ese año, la Ley 1474, sobre Vías de Comunicación que, entre muchos otros aspectos, es importante para nuestro tema, por establecer una diáfana clasificación y regulación de las vías de comunicación terrestres (calles, caminos y carreteras); que tendrá aún una mayor claridad al aprobarse el 6 de Agosto del mismo año la Ley 1546 sobre Carreteras y Tránsito por las mismas. Esta ley, además de precisar el uso y mantenimiento de las carreteras y caminos, va a consagrar una serie de requisitos relativos a la utilización de los vehículos de motor.

El 7 de Junio de 1938 se promulga la ley 1523, que establece un privilegio a favor del Estado sobre los inmuebles edificadas en terrenos de su propiedad. El 23 de Julio de ese año, se aprueba también mediante Decreto No.2374, un sistema de concurso para los trabajos de agri-mensura. Es también en este año de 1938, en que, mediante la ley No.49 del 25 de Diciembre, se crea la Liga Municipal Dominicana. El 7 de Junio de 1939 se dicta la ley sobre Impuesto de la Propiedad Urbana. En el 1940 se dicta otra ley sobre Carreteras y Tránsito, la No.245. También la Ley No.266 sobre Movimiento de Cargas y la

N.º 276 que prohíbe la construcción de cielos rasos en las casas con vigas de maderas y tejas.

En los años subsiguientes la labor normativa no cesará. En el 1941 se expide la Ley No.509 que establece normas para el ejercicio de las profesiones de Ingenieros y Arquitectos y crea la Asociación Dominicana de Ingenieros y Arquitectos. El 30 de Julio de ese mismo año, es promulgada la ley No.524 que sanciona un sistema permanente para la venta de bienes inmuebles del dominio privado del Estado. En el año de 1942 tenemos la ley No.702 que estatuye el sistema métrico-decimal de pesas y medidas. Otras leyes de importancia en este año son: la Ley No.95 relativa a construcciones de edificios en varios sitios públicos de Ciudad Trujillo (sic!); la Ley No.111, sobre Exequátur de Profesionales y la Ley No.115 que sanciona a los Profesionales que amparen a personas que ejerzan profesiones sin autorización, ambas aún vigentes; la Ley No.124 sobre distribución de Aguas Públicas; las leyes Números 3455 y 3456, la primera sobre Organización Municipal; y la segunda sobre Organización del Distrito de Santo Domingo; y la Ley No.1542 que modifica la Orden Ejecutiva 511 sobre Registro de Títulos. Estas tres últimas todavía permanecen parcialmente vigentes.

En el año de 1943 se dicta la Ley No.214 sobre Cementerios y la No.430 sobre seguros de empleados y obreros en las obras realizadas en el país por Gobiernos Extranjeros.

Todas estas normas fueron los antecedentes inmediatos de la segunda ley sobre construcción dictada en el país, la Ley 675, sobre Urbanizaciones, Ornato Público y Construcciones.

4. LEY 675, SOBRE URBANIZACIONES ORNATO PUBLICO Y CONSTRUCCIONES

En el año de 1944, antes de ser promulgada la Ley 675, se dictan otras dos disposiciones de capital importancia. Primero, la Ley 551 sobre Retasación de las Propiedades Urbanas; y segundo, la ley 637 sobre Contratos de Trabajo, que va a regular los Contratos de Trabajo de la construcción hasta la promulgación en el año 1951 del Código de Trabajo. También se promulgó la Ley 638 sobre erección de estatuas y monumentos públicos.

La Ley N.º 675 hizo confluir en un solo texto disposiciones de carácter eminentemente municipal, con reglas y normas de construcción. Esta ley, que ha sufrido en el transcurso de su vigencia numerosas modificaciones, se mantiene todavía en vigor como principal ley de ámbito municipal relativa al ornato y a las urbanizaciones. No así en lo que respecta a sus normas sobre construcción, pues en este terreno fue ampliamente modificada por la Ley 687, del año 1982, que enfocaremos oportunamente.

Al momento de su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial N.º 6138, del 31 de agosto de 1944, se compone de seis Capítulos y 112 artículos. El Capítulo I establece los requisitos para las urbanizaciones; el Capítulo II las medidas de ornato público; el Capítulo III las medidas de seguridad pública; el Capítulo IV los requisitos para construcciones; el Capítulo V los requisitos sobre cálculos en las construcciones, y el Capítulo VI, disposiciones de carácter general.

Muchas de las normas relativas a urbanizaciones y ornato público, por estar aún vigentes, serán enfocadas en el Capítulo V de la presente monografía; vale señalar por el momento, que la Ley N.º 675 creó todo un procedimiento nuevo que dio un rol esencial a la autoridad municipal, a fin de que ésta pueda gestionar la planificación urbana en materia de edificación y construcción no sólo mediante la producción de ordenanzas, sino y fundamentalmente, a través de su papel de entidad supervisora oficial en el área. A partir de la Ley 675, puede decirse que el país cuenta con un instrumento legal más o menos desarrollado, contentivo de normas que influyen en que las construcciones se desarrollen en armonía con el entorno urbano preconcebido y las exigencias técnicas de seguridad.

En cuanto a los requisitos para construcciones y los cálculos técnicos que la ley contiene, son una ampliación y desarrollo de las previsiones que había establecido la Ley 142 que, de paso, quedó expresamente derogada. En el art.38 de la Ley 675 se establecía la obligatoriedad de obtener licencia de construcción de parte de la entonces denominada **Dirección General de Obras Públicas**, en base al sometimiento de la documentación técnica correspondiente.

Tanto a la Autoridad Municipal como a la Dirección de Obras Públicas la ley le concedió la facultad de suspender cualquier construcción anómala. En cuanto a la demolición, ésta podía ser ordenada por el Ayuntamiento, con la autorización de Obras Públicas.

Las infracciones a las disposiciones de esta ley, se castigaban en su art.11, que establecía una multa de diez a doscientos pesos, prisión de diez días a seis meses o ambas penas a la vez; teniendo además capacidad el Tribunal competente para ordenar la destrucción de la edificación ilegal.

Dictada la Ley 675, el Gobierno de Trujillo promulgó en los años sucesivos otras disposiciones normativas accesorias, tales como las que se detallan a continuación:

- Ley N.º 761, del 15 de Diciembre de 1944, sobre impuesto a la propiedad urbana y otras mejoras;
- Ley N.º 803 del 31 de Enero de 1945, sobre conservación de Montes y Aguas;
- Ley N.º 1120 del 20 de Febrero de 1946, que crea la Secretaría de Fomento, Obras Públicas y Riego;
- Ley N.º 1131, del 15 de Marzo de 1946, sobre Carreteras y Tránsito;
- Ley N.º 1376, del 12 de Marzo de 1947 sobre Seguros Sociales;
- Ley N.º 1418, del 15 de Mayo de 1947, sobre el pago de las obras de drenaje o relleno de tierras cenagosas;
- Ley N.º 1849, del 27 de Noviembre de 1948, sobre contribución a las Obras Públicas que benefician terrenos particulares;
- Ley N.º 1728, del 9 de Junio de 1948, sobre tanques de combustibles;
- Ley N.º 2006 del 22 de Mayo de 1949, sobre Maestros constructores de Obras y la Ley 2150, del 12 de Noviembre de ese mismo año, que estimula la construcción urbana.

En la década del '50, son dictadas numerosas normas legales, entre las cuales cabe destacar las siguientes:

- Ley N.º 2808, del 11 de abril de 1951, sobre el Catastro Nacional;
- Código de Trabajo, dictado el 11 de Junio de 1951 y que tendría una vigencia de 41 años;

- Ley N.º 3282, del 29 de Abril de 1952, que crea el Departamento de Seguros contra Accidentes de Trabajo;
- Ley N.º 3531 que exige contabilidad organizada a personas o sociedades que celebren contratos con el Estado, derogada a su vez por la Ley No.3861 de 1954;
- Reglamento General de Mensuras Catastrales, del 15 de Febrero de 1954;
- Ley N.º 3978 del 13 de noviembre de 1954 que estimula la construcción de edificios;
- Ley N.º 3997, también de 1954, que dispone un uso proporcional del mármol y otras piedras ornamentales en ciertas construcciones;
- Decreto N.º 243 que dispone la necesidad de exequátur de ingeniero a los contratistas de obras públicas (Gaceta Oficial 7756);
- Ley N.º 4115, del 21 de Abril de 1955, denominada Ley Orgánica de la Corporación de Electricidad;
- Ley N.º 4249 del 13 de Agosto de 1955, que hace obligatoria la pasantía profesional de los Ingenieros, Arquitectos, Ingenieros Civiles y Agrimensores para la obtención de Exequátur;
- Ley N.º 4276 del 9 de Octubre de 1955, que establece la prestación de una garantía a cargo de los contratistas del Estado o de Instituciones Oficiales, y el Reglamento No.1328 para su aplicación (Gaceta Oficial 7889 y 7925 respectivamente);
- Ley N.º 4471 del 3 de Junio de 1956, denominada Código Trujillo de Salud Pública;
- Ley N.º 4392 que modifica la Ley 3374 que establece impuesto a solares no edificados en cabeceras de provincia (Gaceta Oficial 7940, del 25 de Febrero de 1956);
- Ley N.º 4399 que prohíbe a ingenieros contratistas dedicarse a acaparar actividades que tengan relación con obras a su cargo (Gaceta Oficial 7958, 15 de Marzo 1956);
- Ley N.º 4429 del 1956 que establece el costo mínimo por metro cuadrado para determinado tipo de construcciones (Gaceta Oficial 7971);

- Ley N.º 4735 del 1957 que declara nulo todo traspaso de contratos públicos (Gaceta Oficial 8149);
- Ley N.º 4809 del 29 de Noviembre de 1957 sobre tránsito de Vehículos;
- Ley N.º 5038, del 21 de Noviembre de 1958 que instituye un sistema especial para la propiedad por pisos o departamentos (Ley de Condominios);
- Ley N.º 5150 del 13 de Junio de 1959 que crea la Dirección General de Edificaciones y modifica la Ley N.º 675 y la Ley N.º 5314 del 4 de Marzo de 1960 que grava con un impuesto gradual las construcciones de edificios o reparaciones en los mismos.

Muerto el dictador Trujillo, en el magnicidio del 30 de Mayo de 1961, concluye la denominada Era de Trujillo, y se inicia una nueva etapa en la vida de la República Dominicana. También en el desarrollo de nuestro derecho de la construcción.

5. NORMAS DE LA CONSTRUCCION EN EL POST-TRUJILLISMO

La década del '60 tuvo un particular empuje en la producción de normas vinculadas a la construcción. La primera de ellas fue la Ley

N.º 5557 del 21 de Junio de 1961, que ordena a la Secretaría de Estado de Obras Publicas la realización de concursos para adjudicación de las Obras del Estado de Ingeniería y Arquitectura que sobrepasen los RD\$5,000.00. Este requisito también se exigirá para aquellas obras de ayuntamientos u otras entidades oficiales, en virtud de la Ley N.º 5567 del 6 de Julio de ese mismo año.

También son dictadas en el 1961 las leyes N.ºs 5577 y 5622. La primera faculta a los Ayuntamientos y Distritos Municipales a vender, bajo determinadas condiciones, terrenos urbanos y rurales de su dominio privado; y la segunda, instituye la autonomía municipal y modifica la Ley N.º 2439 del 1950. Es asimismo en 1961 cuando se dispone mediante la Ley N.º 5574 la creación del Instituto de Seguro de Auxilio y Viviendas (SAVICA).

En el año de 1962, bajo el mandato del denominado Consejo de Estado son dictadas, entre otras, la Ley N.º 5879 que crea el Instituto de

Reforma Agraria; la Ley N.º 5892 que crea el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI); la Ley N.º 5894 que crea el Banco Nacional de la Vivienda; la 5897 sobre las Asociaciones de Ahorros y Préstamos para la Vivienda; y también la ley 5908 que deroga a su vez la Ley N.º 5314, del 4 de Marzo de 1960, ya citada.

El 11 de Enero de 1963 fue promulgada la Ley N.º 6160 que crea el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA); y el 22 de Febrero del mismo año la Ley N.º 6200 relativo al ejercicio de la Ingeniería, la Arquitectura y Profesiones Afines.

Otras disposiciones dictadas en ese año fueron la Ley N.º 6232, sobre Planificación Urbana; la Ley Orgánica del Banco Nacional de la Vivienda y la Ley N.º 74 que crea la Comisión Nacional de Desarrollo y Financiamiento Habitacional.

Otras leyes y normas relacionadas con el renglón de la construcción aprobadas en la década del '60, fueron las siguientes:

- Ley N.º 275, del 1 de Junio de 1964, relativa a construcciones levantadas ilegalmente en terrenos del Estado;
- Ley N.º 701, del 8 de Abril de 1965, que crea la Secretaría de Recursos Hidráulicos;
- Ley N.º 5, del 8 de Septiembre de 1965, que establece el Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados (INAPA) y deroga la Ley N.º 701;
- Ley N.º 6, del 8 de Septiembre de 1965, que crea el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos (INDRHI);
- Ley N.º 115, del 29 de Enero de 1966, sobre Maestros de Obras;
- Ley N.º 165, del 28 de Marzo de 1966 que crea la Dirección Nacional de Tránsito Terrestre;
- Reglamento N.º 28/66, del 15 de Junio de 1966, para la construcción, instalación y operación de establecimientos de expendios de gasolina y otros combustibles;
- Decreto N.º 395 del 26 de Septiembre de 1966, que estableció un Reglamento para la Adjudicación de Obras del Estado, los Ayuntamientos u otros Organismos e Instituciones de carácter oficial, según la Ley N.º 5557.

- Ley N.º 105, del 7 de Marzo de 1967, que obliga someter a concurso para adjudicación toda obra de Ingeniería o Arquitectura que sobrepase los RD\$10,000.00;
- Ley N.º 127, del 19 de Abril de 1967, que otorga poder a los ayuntamientos para administrar y explotar las canteras y arenales ubicados en su jurisdicción;
- Decretos N.ºs 1297 y 1298, del 15 de Junio de 1967, que, respectivamente, crean la Oficina de Patrimonio Cultural y delimita la Ciudad Colonial dentro de Santo Domingo;
- Ley N.º 94, del 1 de Diciembre de 1967, que prohíbe extraer arena de las playas declaradas de atracción turística;
- Ley N.º 305 sobre Franja Marítima, Gaceta Oficial N.º 9082, del 29 de Mayo de 1968;
- Ley N.º 5862, del 29 de Marzo de 1969, sobre dominio de Aguas Terrestres y Distribución de Aguas Públicas;
- Ley N.º 487, del 15 de Octubre de 1969, sobre control de explotación y conservación de las Aguas Subterráneas;
- Ley N.º 492, del 22 de Octubre de 1969, que establece la Ciudad Colonial en Santo Domingo;
- Ley N.º 521, del 2 de Diciembre de 1969, que declara artículos de primera necesidad a determinados materiales de la construcción.
- Ley Orgánica de Turismo, del 31 de Diciembre de 1969.

6. HACIA UNA NUEVA LEY DE LA CONSTRUCCIÓN Durante toda la década del 1970, en la República Dominicana se desarrolla una extraordinaria actividad reguladora de la industria de la construcción. Sin ninguna duda, en ello tuvo una influencia cardinal, el estilo de gobierno implementado por el doctor Joaquín Balaguer, donde predomina la inversión pública en «varilla y cemento».

Hasta el año de 1982, en que se establece una nueva ley reguladora de la construcción, se producen numerosas normas vinculadas directa o indirectamente a este campo. Las principales fueron las siguientes:

- Decreto N.º 95, del 2 de Septiembre de 1970, que dispone que todas las obras de Ingeniería y Arquitectura que se proponga realizar el Estado en el país, cuyo monto exceda de RD\$10,000.00, deben ser sometidas al procedimiento de concurso.
- Ley N.º 29, del 23 de Septiembre de 1970, que establece una contribución de un 5% sobre el valor de toda obra construida en el país. Esta Ley fue derogada el 2 de Diciembre del mismo año, por la Ley N.º 59.
- Ley N.º 70, del 17 de Diciembre de 1979, mediante la cual se crea la Autoridad Portuaria Dominicana;
- Ley N.º 123, del 5 de Mayo de 1971, que prohíbe la extracción de arena, grava, gravilla y piedra;
- Ley N.º 153, del 20 de Mayo de 1971, de promoción e incentivo del Desarrollo Turístico;
- Ley N.º 126, del 7 de Julio de 1971, sobre Seguros Privados;
- Decreto N.º 1402, del 6 de Septiembre de 1971, que prohíbe a la Secretaría de Estado de Obras Públicas alquilar sus equipos;
- Ley N.º 171, del 7 de Julio de 1971, sobre Bancos Hipotecarios de la Construcción;
- Ley N.º 175 que prohíbe construcciones en la franja de 30 metros de la autopista Santo Domingo-Santiago a partir de su construcción;
- Ley N.º 232, del 17 de Noviembre de 1971, que obliga a toda entidad autónoma o semiautónoma a reparar el pavimento que haya destrozado, a propósito de la realización de sus trabajos;
- Ley N.º 233, del 24 de Noviembre de 1971, relativa a los terrenos propiedad de los Municipios;
- Reglamento N.º 2119 del 29 de Marzo de 1972, sobre regulación y uso de gas licuado de petróleo (GLP), Gaceta Oficial 9620;
- Ley N.º 317, del 26 de Abril de 1972, que reglamenta la instalación de estaciones de servicio para el expendio de gasolina en Santo Domingo y Santiago;

- Ley N.º 326, del 27 de Abril de 1972, relativa a la Comisión para la Consolidación y Conservación de los Monumentos Históricos de la ciudad de Santo Domingo;
- Ley N.º 404 del 27 de Septiembre de 1972, relativa a las construcciones de un solo piso de propiedad común;
- Ley N.º 481, del 7 de Marzo de 1973, de incentivo a la industria de la construcción;
- Ley N.º 498, del 11 de Abril de 1973, que crea la Corporación de Acueducto y Alcantarillados de Santo Domingo (CA-ASD);
- El Decreto N.º 3337, del 12 de Abril de 1973, que aprueba las tarifas de tasación de propiedades inmobiliarias;
- Ley N.º 566, del 13 de Septiembre de 1973, que exonera del pago de Impuesto sobre la Renta por un período de 15 a 20 años, la venta de edificios construidos en el país;
- Ley N.º 564 del 8 de Octubre de 1973, sobre protección y preservación de los objetos etnológicos y arqueológicos nacionales;
- Ley N.º 567, del 25 de Septiembre de 1973, sobre protección de monumentos y patrimonio artístico cultural;
- El Decreto 4430, del 27 de Marzo de 1974, que concede incorporación a la Cámara Dominicana de la Construcción.
- Ley N.º 719, del 29 de Julio de 1974, sobre estudio de subsuelo para permisos de Construcción en la costa norte del país;
- Ley N.º 67, del 8 de Noviembre de 1974, que crea la Dirección Nacional de Parques;
- Ley N.º 115, del 13 de Enero de 1975, que establece un impuesto a terrenos urbanos no edificados;
- Ley N.º 262, del 19 de Noviembre de 1975, que instauro el Plan Regulador de la ciudad de Santo Domingo;
- Decreto N.º 951 del 4 de Junio de 1975, que prohíbe a funcionarios del Poder Ejecutivo su intervención como contratistas o sub-contratistas con empresas particulares que tengan obras con el Estado.

- Ley N.º 587, del 14 de Abril de 1977, que exonera del pago del Impuesto sobre la Renta, los edificios que se construyan a un costo mayor de RD\$1,000,000.00;
- Ley N.º 861, que crea el Directorio de Inversión Extranjera;
- Ley N.º 907, del 8 de Agosto de 1978, sobre accidentes de trabajo.

A partir del 16 de Mayo de 1978 asumió el poder en República dominicana un nuevo gobierno encabezado por Antonio Guzmán Fernández. Durante este mandato se aprobaron diversas normas vinculadas a la construcción, de las cuales cabe destacar, la Ley N.º 80 del 18 de Noviembre de 1979,⁶ que estableció modificaciones a los diferentes tipos de Contrato de Trabajo contemplados en el Código de Trabajo; la Ley N.º 123, del 12 de Diciembre de 1979, que autoriza a los Bancos de la Construcción a otorgar préstamos con garantía hipotecaria de inmuebles construidos en terrenos propiedad de los municipios; la Ley N.º 322, del 15 de junio de 1981, la cual establece que toda persona extranjera, física o moral, que desee concursar para una obra del Estado, debe asociarse con una empresa dominicana; el decreto N.º 2606, del 23 de Julio de 1981, que crea la Dirección General de Caminos Vecinales; y, desde luego, la Ley N.º 687, del 21 de Julio de 1982, que puede catalogarse como la actual Ley de Construcción de la República Dominicana.

7. Ley N.º 687 SOBRE SISTEMA PARA EL EJERCICIO DE LA INGENIERÍA, LA ARQUITECTURA Y PROFESIONES AFINES.

A diferencia de las leyes de la materia que le precedieron, la Ley N.º 687 no fija por sí misma reglas técnicas

de construcción. Ni siquiera ella se denomina «ley de construcción», sino que su objetivo y denominador básico es la creación de un sistema que permita elaborar reglamentos técnicos para la preparación y ejecución de proyectos de ingeniería, arquitectura y ramas afines.

⁶ Esta ley fue declarada inconstitucional por la Suprema Corte de Justicia, por sentencia del 16 de diciembre de 1983, *Boletín Judicial* 877

Comprendiendo la rápida evolución tecnológica que caracteriza nuestra época y lo que deben ser los alcances de las leyes adjetivas, el legislador optó por no fijar normas específicas de construcción mediante una ley, que además suele ser de difícil y lenta modificación; en vez de ello, estableció los mecanismos que permitirían ir modificando y modernizando ágilmente las reglas de la materia conforme el avance de la ciencia.

Para la elaboración de la política en materia de reglamentos de la construcción, la ley instituye a la Comisión Nacional de Reglamentos Técnicos de Ingeniería, Arquitectura y Ramas Afines; que tendrá en la Dirección General de Reglamentos y Sistemas su organismo ejecutivo. Esta comisión está adscrita a la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones.

La Ley N.º 687 contiene en sus Capítulos V y VII normas relativas a medidas de seguridad y sanciones, que analizaremos en detalle en el Capítulo III del presente trabajo.

También vamos a enfocar conjuntamente con la Ley, el Reglamento N.º 1661, del 15 de Diciembre de 1983, mediante el cual se regula la aplicación de la Ley N.º 687. En este reglamento ya se establecen una serie de requisitos técnicos de la construcción, que serán complementados con las disposiciones posteriores emitidas por la Comisión Nacional de Reglamentos Técnicos de Ingeniería, Arquitectura y ramas Afines.

Hay que señalar que en virtud del Artículo 32 de la Ley N.º 687, quedaron derogadas las disposiciones relacionadas con la construcción que contenían los Capítulos IV, V y VI de la anterior ley de construcción, la Ley N.º 675, con excepción de los Artículos 42, 107, 108 y 111. De igual modo, a partir de la publicación de la Ley N.º 687, la citada Ley N.º 675 pasó a denominarse únicamente «Ley sobre Urbanizaciones y Ornato Público»

8. OTRAS NORMAS CONTEMPORANEAS

Más recientemente, se han dictado otras disposiciones que afectan de manera muy directa a la industria de la construcción. En el año de 1983 se promulga la Ley N.º 151 que crea un fondo especializado para la construcción de viviendas de interés social. En el 1984, se aprueba la ley 207 que modifica los Artículos N.ºs 72 y 84 del Código de Trabajo.

En el año de 1985 se aprueba la Ley N.º 290 sobre incentivo al Desarrollo Forestal; en año 1986, la Ley N.º 6-86 que crea un gravamen a beneficio de los trabajadores sindicalizados del área de la Construcción y ramas afines; el decreto 578-86, para la aplicación de la Ley N.º 322 y la Ley N.º 15-86 que establece un salario mínimo para técnicos y profesionales de la Ingeniería y la Arquitectura.

En el año de 1988 se aprueba la Ley N.º 58-88 que crea el Juzgado de Paz para Asuntos Municipales, y la Ley N.º 8-88, del 5 de Febrero de 1988, de Impuesto sobre la Vivienda suntuaria y los Solares no Edificados; en el año 1989, el Ayuntamiento del Distrito Nacional dicta su Resolución N.º 15-89, que establece un Reglamento para el estacionamiento vehicular en la ciudad de Santo Domingo.

Tenemos también la Ley N.º 14, del 1ero. de Febrero de 1990, de incentivo al Desarrollo Eléctrico Nacional; la Resolución 8-90, del Ayuntamiento del Distrito Nacional, que regula las densidades para la Construcción en Santo Domingo; y la Ley N.º 35-91 que crea los Juzgados de Paz Municipal de Boca Chica, Herrera, Los Minas y Villa Mella.

En el año de 1992, el Ayuntamiento del Distrito Nacional emite sus Reglamentos 1/92, que regula los Parques Públicos, y 2/92, que consolida los procedimientos, impuestos, tasas y arbitrios para la tramitación de proyectos ante la Dirección de Planeamiento Urbano del Distrito Nacional.

En ese año también se produce la importante aprobación del Código Tributario y el nuevo Código de Trabajo, mediante las leyes 11-92 y 16-92, respectivamente, que también tendrán implicaciones para las normas aplicables a la construcción. El Código Tributario derogó una serie de leyes que implicaban incentivos sustanciales en el área de la construcción, tales como la Ley N.º 153, del 4 de Junio de 1971, de Promoción e Incentivo del Desarrollo Turístico; la Ley N.º 14, del 1ero. de Febrero de 1990, de Incentivo al Desarrollo Eléctrico Nacional; la Ley N.º 299, del 23 de Abril de 1968, de Protección e Incentivo Industrial; entre otras. Además, el Código Tributario estableció importantes modificaciones a la Ley N.º 171, del 4 de Junio de 1971, sobre Bancos Hipotecarios de la Construcción; a la Ley N.º 18-88 del 5 de Febrero de 1988, sobre Impuesto a la Vivienda Suntuaria y los Solares no Edificados; a la Ley N.º 292, del 30 de Junio de 1966, sobre Sociedades Financieras de Empresas que promueven el

Desarrollo Económico; y a la Ley de Impuestos de Solares, N.º 3374, del 6 de Septiembre de 1952.

En cuanto al Código de Trabajo, éste consagró normas muy puntuales que van a regular el Contrato para una Obra o Servicio Determinado, muy común en el área de la construcción, además de derogar expresamente el viejo Código de Trabajo de 1951.

En el año de 1993, la Secretaría de Estado de Trabajo dicta la Resolución N.º 2/93 que establece una Tarifa de Salarios Mínimos para los trabajadores del sector de la construcción y ramas afines. Otras Resoluciones dictadas por ese organismo recientemente, han sido la Resolución N.º 1-95 sobre salario mínimo a los operadores de máquinas pesadas en trabajos de la construcción y la Resolución N.º 11-95 que fija un salario mínimo a favor de los varilleros.

En el año de 1995 la Liga Municipal Dominicana comenzó a aplicar una «Reglamentación para Construcción, Instalación y Remodelación de Estaciones de Servicios en las Jurisdicciones de los Ayuntamientos Dominicanos», así como la «Reglamentación para la instalación de Planta de llenado de Cilindros Gases Licuados de Petróleo (GLP) en las Jurisdicciones de los Ayuntamientos Dominicanos».

El 20 de Noviembre de 1995 es promulgada la Ley N.º 16-95 sobre Inversión Extranjera.

Por otro lado, es oportuno indicar que desde hace unos años se discuten en el Congreso Nacional, una serie de proyectos de leyes muy vinculados a la industria de la construcción; tales como el proyecto de Código Monetario y Financiero, que modificará sustancialmente determinadas leyes ligadas a la construcción, específicamente aquellas que regulan el funcionamiento del Banco Nacional de la Vivienda, Bancos Hipotecarios de la Construcción, y Asociaciones de Ahorros y Préstamos. También tenemos el proyecto de Ley de Energía Eléctrica, que ha sufrido un tormentoso recorrido en el organismo legislativo con su primera aprobación y posterior veto del Poder Ejecutivo.

Del mismo modo la Liga Municipal Dominicana trabaja en la elaboración de un proyecto de ley tendente a modificar o sustituir integralmente la Ley N.º 675 sobre Urbanizaciones y Ornato Público. En ese mismo orden, el Presidente de la República durante el período 1996-2000, Dr. Leonel Fernández Reyna, dispuso la formación de

De muy particular importancia ha sido la puesta en vigor de los Reglamentos para Sometimiento y Aprobación de Proyectos de Edificios y su Inspección durante la Construcción y el Reglamento para el Diseño y Construcción de Subestaciones de Distribución de Media a Baja Tensión; expedidos respectivamente mediante Decretos Números 346-98 y 347-98, ambos del 11 de septiembre de 1998, y que vienen a servir para la aplicación de la mencionada Ley N.º 687, derogando expresamente el Reglamento 1661 que desde el año de 1983 regía en la materia.

En el año 1999 el Poder Ejecutivo sometió a consideración del Congreso una propuesta de modificación de la Ley N.º 18-88 de Impuesto a la Vivienda Suntuaria y Solares No Edificados y una propuesta de Ley General de Medio Ambiente y Recursos Naturales; mientras en el año 2,000 se sometió una propuesta de Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos y otra de Ley Orgánica Municipal.

En los últimos años, las leyes ya promulgadas que tienen una relación más directa con la actividad de la construcción son:

- Ley N.º 118-99 que crea el Código Forestal, del 23 de diciembre de 1999.
- Ley N.º 20-00 sobre Propiedad Industrial, del 8 de mayo del 2,000.
- Ley N.º 65-00 sobre Derecho de Autor, del 24 de julio del 2,000.
- La Ley General de Medio Ambiente y Recursos Naturales (No.64-00), del 18 de agosto del 2,000.

Sin ninguna duda, el futuro inmediato traerá importantes innovaciones en el derecho dominicano de la construcción.

1. GENERALIDADES

El contrato de Empresa para la Construcción de Edificio es aquel mediante el cual una parte, denominada Propietario o dueño de la Obra, encarga a otra, que a su vez se titula Contratista, de la construcción, reparación o instalación de una edificación; comprometiéndose el propietario al pago de un precio a favor del contratista, que ejecutará la obra de manera independiente y sin representarle.

Aunque sujeto a las premisas fundamentales del contrato de Empresa, muchos autores modernos prefieren esbozarle un espacio propio dentro de la nomenclatura jurídica, dada las peculiaridades que este contrato asume en la vida cotidiana contemporánea. Sin embargo, los tratadistas tradicionales franceses, lo continúan ubicando como una variedad del contrato de Empresa o, como lo llamaban los romanos y nuestro Código Civil aún contempla, del *locatio operis* o Locación de Obra.

Josserand define el contrato de empresa como aquel «por el cual una de las partes se compromete, sin entrar al servicio de la otra, a efectuar un trabajo determinado mediante una remuneración: es un contratista que se compromete a levantar una construcción, un artesano que debe reparar un mueble, un médico o un cirujano que presta sus cuidados a un cliente, un abogado que asiste a un litigante...»⁷ La doctrina francesa, contrario a la jurisprudencia de ese país, ha enten-

⁷ Josserand, Louis. «Curso de Derecho Civil», Tomo I, p. 229

dido que el ámbito del contrato de empresa se extiende al trabajo puramente intelectual, por lo que también incluye a las denominadas profesiones liberales.

Del Código Civil francés de 1804, conservamos en la actualidad la redacción de los artículos 1708 y siguientes relativos al contrato de locación y conducción. Mientras el Artículo 1710 define la locación de obra como el «contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer una cosa por la otra, mediante un precio convenido entre ellas»; el Artículo 1779 reconoce tres clases principales de este tipo de contrato:

1. *la de trabajadores que se obligan al servicio de cualquiera;*
2. *la de los conductores, lo mismo de tierra que de agua, que se encargan de la conducción de las personas o transporte de las mercancías;*
3. *la de los contratistas de obras por ajuste o precio alzado.*⁸

Desde el Artículo 1787 hasta el Artículo 1799 inclusive, el Código Civil nos habla de los ajustes y contratos de empresa a precio alzado, estableciendo normas aplicables al contrato para la construcción de edificios, que tocaremos en el desarrollo del presente Capítulo.

2. NATURALEZA JURÍDICA

a) El Contrato para la Construcción de Edificio es de una naturaleza **consensual**, esto es, que queda perfeccionado únicamente con la aprobación de las partes al contrato, sin precisar de documento escrito para su existencia. Sin embargo, la prueba del mismo está sujeta a lo establecido por el Código Civil en sus Artículos N.º 1341 y siguientes, por lo que se exigirá un documento escrito si el asunto envuelve una suma mayor a treinta pesos; o un principio de prueba por escrito, proveniente de aquel contra quien se hace la demanda, su causante o de quien lo represente.⁹

⁸ «Código Civil de la República Dominicana», Edición del doctor Plinio Terrero Peña, Santo Domingo, 1983. Todas las referencias al Código Civil corresponderán a esta edición.

⁹ Cfr. Cas. Mayo de 1964, B. J. 646, p. 761.

- b) El Contrato para la Construcción de Edificio entraña obligaciones tanto para el propietario de la obra como para el Contratista, y por lo tanto, es típicamente **bilateral o sinalagmático**.
- c) Las partes que intervienen en el Contrato para la Construcción de Edificio no lo hacen con el propósito de ejercer una liberalidad u otro acto de similar naturaleza; antes al contrario, cada una de las partes persigue la obtención de beneficios y por lo tanto el contrato es **a título oneroso**.
- d) En este contrato tiene una importancia extraordinaria la persona del contratista y puede decirse que el mismo es hecho, en razón de la persona (**intuitu personae**), por lo que la muerte del contratista o su inhabilidad personal puede ser motivo de terminación del mismo.

3. DIFERENCIA CON OTROS CONTRATOS

El Contrato de Empresa para la Construcción de Edificio, no resulta a veces de fácil identificación si se le compara con otras convenciones a menudo muy relacionadas con éste. El asunto reviste capital importancia, por las consecuencias jurídicas diferentes que se originan en cada situación. Veamos los casos de mayor relevancia.

3.1. El Contrato de Trabajo

Nuestro Código de Trabajo establece en su Artículo N.º 1, que el Contrato de Trabajo «es aquel por el cual una persona se obliga, mediante una retribución, a prestar un servicio personal a otra, bajo la dependencia y dirección inmediata o delegada de ésta». ¹⁰

El elemento esencial que nos va a diferenciar al Contrato de Empresa del Contrato de Trabajo es la **independencia jurídica**; factor relevante del primero y que se contrapone a la **subordinación jurídica**, rasgo característico del contrato de trabajo y consistente en el poder

¹⁰ «Código de Trabajo de la República Dominicana y normas complementarias», Secretaría de Estado de Trabajo. Edición Oficial, Editora Lozano, Santo Domingo, 1995.

y facultad del empleador «de dirigir la actividad personal del trabajador, dictando normas, instrucciones y órdenes para todo lo concerniente a la ejecución de su trabajo». ¹¹ Es esa «dependencia y dirección» de la que nos habla el Artículo 1 del Código de Trabajo, ya citado.

A diferencia del Contrato de Trabajo, en el de Empresa, el contratista no se encuentra atado por un vínculo de dependencia y dirección personal, como lo está el trabajador respecto al empleador. Si bien es cierto que el propietario puede dar indicaciones generales al contratista, éste último ejecuta la obra con plena **independencia jurídica** respecto al propietario; no está obligado a aceptar las instrucciones y órdenes emanadas de aquel relativas a las providencias técnicas y procedimientos necesarios para ejecutar la obra. El contratista realiza la selección y contratación del personal que trabajará en la obra, concluye contratos de seguros, compra materiales y pacta otras convenciones; sin tener que someter estos actos a la aprobación previa del propietario. Como ha establecido la Suprema Corte de Justicia «no es de trabajo el contrato en que una persona se compromete a construir un edificio por un precio determinado, pues el trabajador no está sujeto a las órdenes ni direcciones del dueño». ¹²

El contratista actúa por su propia cuenta y riesgo, de modo independiente respecto al propietario; sin estar sujeto a los horarios, controles y disciplina laboral que impondría un contrato de trabajo.

Interés de la distinción

De la distinción entre el Contrato de Empresa y el Contrato de Trabajo, se desprenden numerosas situaciones de interés práctico.

- a) *Inaplicabilidad de la Legislación Laboral.* Las normas concebidas en nuestras leyes laborales (Código de Trabajo y otras normas complementarias), son únicamente aplicables a los **empleadores y trabajadores**, esto es, a quienes reciban o presten un servicio en virtud de un Contrato de Trabajo, y

¹¹ Cas. 2 de Agosto de 1955, B. J. N.º 541, pp.1602-1603

¹² Suprema Corte de Justicia; Cas., B. J. 778, p. 1767

en consecuencia, bajo condiciones de subordinación jurídica. Por ello la legislación laboral, las protecciones que ella consagra en beneficio de los trabajadores y las obligaciones que pone a cargo del empleador; no serán aplicables a las relaciones entre el contratista y el propietario, rigiéndose sus vínculos por el derecho privado.

- b) *Competencia.* Por ser una relación de carácter estrictamente civil la existente entre el propietario y el contratista, sus diferencias o litigios, no podrían ser ventilados por la jurisdicción laboral, siendo de la competencia natural de los tribunales de derecho privado (civil y comercial), y en determinadas circunstancias, de la jurisdicción penal.
- c) *Responsabilidad.* En cuanto a la responsabilidad, mientras un empleador en virtud de su calidad de comitente, será responsable civilmente por lo que haga su asalariado, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Artículo 1384 de nuestro Código Civil; el propietario no es responsable de los actos realizados por el contratista. Es el contratista quien, al obrar de modo independiente, asume los riesgos inherentes a la edificación de la obra.
- d) *Prescripción.* Según el Código de Trabajo, en sus Artículos N.ºs 701, 702 y 703, el plazo máximo que tiene el empleador o el trabajador para intentar una demanda laboral por ante los tribunales correspondientes, es de tres(3) meses, reduciéndose ese plazo en determinados casos a dos(2) meses o aún a un sólo mes. El contratista, por su parte, se beneficia del plazo de derecho común, **veinte años**, para accionar a favor de su crédito contra el propietario; y éste, a su vez, goza de un período de cinco(5) a diez(10) años para demandar en garantía al contratista o a los profesionales responsables de la obra, según el caso.
- e) *Privilegio.* El trabajador goza, conforme el Artículo 207 del Código de Trabajo, de un privilegio general que protege su crédito por concepto de salarios. El contratista, por su parte, sólo posee un privilegio inmobiliario, consagrado en el Artículo 2101-4 del Código Civil, y sujeto a numerosos requisitos.

3.2. El Contrato de Mandato

El Artículo N.º 1984 del Código Civil establece que «el mandato o procuración es un acto por el cual una persona da a otra poder para hacer alguna cosa por el mandante y en su nombre». La **representación**, es entonces, la característica principal del Mandato, y el rasgo distintivo con respecto a otras convenciones, y específicamente con el Contrato de Empresa para la Construcción de Edificio.

Mientras en el Mandato, una parte (mandante) da poder a otra (mandatario) para que ésta última le represente; en el contrato de locación de obra el propietario no da poder de representación al contratista, esto es, el contratista no va a realizar actos en nombre del propietario, sino que estará únicamente obligado a ejecutar una obra para el propietario.

Si una persona contrata a un ingeniero para edificar una vivienda, los actos que ejecute este ingeniero tendentes a cumplir con la obligación contraída con el propietario, tales como, realización de contratos de trabajo, apertura de créditos, etc., son de la exclusiva responsabilidad de ese ingeniero contratista, y no comprometen al propietario; pues son actos realizados por la única cuenta del contratista, esto es, no son hechos en representación del propietario, por lo que no le comprometen ni afectan; aunque el deudor perjudicado tendría derecho de recurrir a acciones que le garanticen su crédito y que involucren al propietario (oposición, acción oblicua...).

Interés de la distinción

La ausencia de representación en el contrato para la construcción de edificio, implica una serie de consecuencias prácticas en beneficio del propietario en unos casos, pero también en provecho del contratista.

- a) Mientras, conforme al Artículo N.º 1998 del Código Civil, el mandante está obligado por los actos realizados por el mandatario; el propietario no se encuentra compelido a cumplir con las obligaciones que haya contraído el contratista por su única cuenta.

- b) El mandante debe indemnizar al mandatario «por las pérdidas que haya sufrido por causa de su gestión, si es que éstas no se pueden imputar a imprudencia alguna» (Artículo N.º 2000, Código Civil), mientras que el propietario no está obligado en principio a reparar al contratista por las pérdidas que éste sufra; lo que dependerá de las condiciones establecidas en el contrato.
- c) En cuanto a los honorarios, la jurisprudencia francesa ¹³ ha mantenido de manera constante el criterio de que pueden ser modificados judicialmente los honorarios o porcentajes excesivos previstos a favor de cualquier mandatario. No así, en cuanto al contratista, contra quien el propietario no podrá invocar esta circunstancia: el propietario deberá pagar el precio convenido siempre que esta obligación no este sujeta a alguna modalidad.

3.3. El Contrato de Venta y el Contrato de Empresa para la Construcción de Edificio

Sucede muy a menudo, que el contratista no sólo se compromete con la realización de la edificación, sino también, con suministrar los materiales que serán utilizados en la obra, pudiendo surgir una confusión respecto a la naturaleza de la operación. ¿Es un Contrato de Venta o es un Contrato de Empresa para la Construcción de Edificio?. En este caso, conforme el propio Artículo 1787 del Código Civil, la convención es netamente un Contrato de Empresa y no una Venta. La misma solución se impone si es el propietario el que suministra los materiales.

Ahora bien, si es el fabricante el que suministra la materia, la opinión de la jurisprudencia francesa es que el contrato será una venta «si el valor de la materia es superior al del trabajo». ¹⁴

En la industria de la construcción también se presenta muchas veces una versión del contrato denominado “llave en mano”, en la cual el contratista es totalmente responsable ante el propietario pues no so-

¹³ Cfr. «Lecciones de Derecho Civil», Hermanos Mazcaud, Parte II, Vol. I, párrafo 213, Ed. Jurídica Europa-América, Buenos Aires.

¹⁴ Cfr. Henri, Léon y Jean Mazeaud, Op. cit., Parte III, Vol. IV, párrafo 1336.

lamente diseña y construye el edificio, sino que también es el suplidor de los materiales y equipos necesarios para la obra. Es lo que ocurre comúnmente en la instalación de Plantas de Energía Eléctricas a la Corporación Dominicana de Electricidad, y en otras obras de ingeniería mecánica.

Interés de la distinción

- a) Mientras el contrato de venta no se perfecciona hasta tanto las partes no se pongan de acuerdo en relación con el precio; el contrato de empresa no necesita de la existencia definitiva de un precio específico para ser válido, pues el precio puede ser determinable.
- b) En el contrato de empresa, si el contratista suministra el material, conserva la propiedad y el riesgo sobre él hasta tanto la edificación no está en condiciones de ser entregada (Artículo N.º 1788 Código Civil); distinto sucede si se trata de una venta, pues el material pasa a ser propiedad inmediata del propietario; soportando este los riesgos consecuentes.
- c) El Artículo N.º 1794 del Código Civil consagra al dueño de la obra la facultad de rescindir unilateralmente el contrato realizado a destajo, posibilidad a la cual no tiene acceso el vendedor; a no ser en caso de lesión, pero sujeto a una serie de condiciones muy específicas determinadas por la ley.

4. CONTENIDO DEL CONTRATO

El contrato de empresa para la Construcción de Edificio, regularmente está constituido por dos partes: el **texto o contrato básico y las especificaciones**. En el contrato básico, además de identificarse cada una de las partes contratantes, se trazan los caracteres generales de la obra, tales como:

- El objeto del contrato, precisando la obra a construir o remodelar, y estableciendo las obligaciones principales y accesorias del contratista.

- Honorarios y precio, lo cual incluye las formas de pago, contingencias, penalidades, retenciones e incentivos.
- Determinación de los llamados **costos indirectos**, lo cual en las obras públicas incluye: dirección técnica, supervisión, fianzas y seguros, transporte, gastos de administración, imprevisos y prestaciones laborales.
- La importación de equipos y vehículos especificando todo lo relativo a pago de impuestos, arbitrios y tasas; y a exenciones o beneficios arancelarios cuando el propietario es el Estado.
- En la contratación de algunas obras públicas se establece un apartado denominado **gastos recuperables**, donde se incluyen todos los pagos realizados en transporte, fianzas, impuestos, costos de servicios públicos y compra de herramientas y equipos.
- Es frecuente que se establezcan fórmulas para la solución de conflictos, siendo la más común el arbitraje. Del mismo modo, se estipula a menudo una jurisdicción contenciosa determinada para el conocimiento de las diferencias que surjan entre las partes.
- También se señala la facultad y modos de supervisión, información e inspección del propietario; requisitos mínimos sobre personal técnico residente en la obra; la fecha probable o precisa de la entrega o recepción de la obra; procedimientos para la realización de trabajos adicionales; formas de rescisión del contrato; entre otros.

Ya en las denominadas especificaciones, se enumeran cuidadosamente los pormenores de la obra, tales como, lista de materiales, cantidad de dependencias, presupuestos, formas de la construcción, etc. La jurisprudencia dominicana, en una interesante decisión de principio, se negó a admitir como elemento integrante del este tipo de contrato, a **los planos arquitectónicos**, bajo el argumento de que estos constituyen únicamente «un soporte matemático a los detalles del contrato básico» y juzgando que aquellas unidades que estén diseñadas en los planos pero no contempladas ni en el contrato básico ni en las espe-

cificaciones, no pasan de ser proyectos tentativos que no obligan al contratista.¹⁵

A nuestro juicio, esta solución de la jurisprudencia es correcta, y se ajusta a la práctica empresarial y profesional en el área, donde es frecuente que un proyecto de construcción sea sometido a múltiples rebajas y recortes por el propietario. Además, el objeto preciso de las especificaciones, como parte integrante del Contrato de Empresa para la Construcción de Edificio, es detallar todos los pormenores de la obra, de manera que queden perfectamente definidos los caracteres y dimensiones de la misma, y las obligaciones del contratista para con el propietario, y viceversa.

5. OBJETO DEL CONTRATO: CONSTRUCCION DE UN EDIFICIO

El objeto del contrato es para el contratista la construcción o remodelación de un edificio. La palabra “construc-

ción” no tiene en este caso un significado literal o restringido, y muy bien puede asimilarse a la “reparación”, sobre todo por el hecho de que en la República Dominicana, la ley somete a los mismos requisitos de aprobación de planos y ejecución técnica, tanto a la construcción como a la reparación de edificios. En todo caso, la reparación de un edificio lo que implica es una construcción a partir de una obra ya realizada.

Pero, ¿qué es un edificio? ¿Qué cobertura y amplitud tiene este término a los fines del derecho civil?

El Artículo 518 del Código Civil señala que «las heredades y los edificios son inmuebles por naturaleza». Al incluir a los edificios dentro de la categoría de inmuebles, la ley descarta que un edificio pueda ser considerado un bien mobiliario. Los muebles no son en ningún caso edificio: un andamio de los que se utilizan en la construcción, una barraca móvil para la guarda de materiales o alojamiento de obreros, una carpa de lona como las que se estila emplear en las presentaciones de circo¹⁶, etc.; por tener un carácter fundamentalmente mobi-

¹⁵ Cas. Mayo de 1955, B. J. 538, p. 823.

¹⁶ Cfr. Lyon 30 de Noviembre 1953, D. 1954, 172, note Rodière).

liar, no son en modo alguno edificios; y aunque pueden ser objeto de un contrato de empresa, no les son aplicables las reglas particulares de la construcción de edificaciones. El andamio, sin embargo, u otro objeto mobiliario unido indisolublemente al edificio, será considerado un inmueble por destino, conforme la jurisprudencia francesa.¹⁷

Henri Capitant nos da una definición un tanto laxa del concepto de edificio. Lo define como «toda construcción u obra de arte cualquiera levantada mediante la reunión de materiales incorporados al suelo»; mientras que Mazeaud-Tunc nos dicen que «son edificios, en el sentido del artículo 1386, todas las construcciones; es decir, toda trabazón de materiales destinadas por el hombre a realizar una obra que sobresalga del terreno».¹⁸ Guillermo Cabanellas, en su Diccionario de Derecho Usual, nos dice que un edificio es «la obra o fábrica de casa, palacio, templo y demás, ya se halle construida de piedra, ladrillo, adobes, madera, hierro, o se haya empleado en la construcción cualquiera otro material».¹⁹

Partiendo de estas concepciones, el edificio que el contratista realizará, puede ser tanto una vivienda, como un puente, una carretera, una presa, una planta eléctrica o mecánica, un túnel subterráneo, una iglesia, o cualquier otra construcción que implique la reunión de materiales para su articulación permanente en el suelo.

6. LAS PARTES

6.1. Propietario y Contratista

INTERVINIENTES.

Ya hemos establecido que las dos partes esenciales en todo Contrato de Empresa para la Construcción de Edificio lo son el Propietario o Dueño de la Obra y el Contratista. En cuanto al propietario, éste puede ser tanto una persona física como jurídica; nacional o extranjera, no ofreciendo la legislación de la construcción vigente ninguna limitación especial al respecto.

¹⁷ Cfr. Civ. civ. II, 19 de Mayo de 1953. 515. J. C. P. 1953. II 7879 y nota de Esmein; Gaz. Pal. 1953, 2. 158; citado por Henri y Léon Mazeaud y André Tunc, *Tratado Práctico y Teórico de Responsabilidad Civil Delictual y Contractual*, p.29, Ed. Jurídicas, Europa-América, Buenos Aires, 1962.

¹⁸ Mazeaud-Tunc, Op. cit., p.30.

¹⁹ Cabanellas, Guillermo, *Diccionario de Derecho Usual*, p. 193

Lo mismo sucede con el contratista, aunque en este caso se mal interpretan a menudo las exigencias de la ley respecto a la ejecución profesional de la obra con la de la propia calidad de contratista. Contratista puede ser, en la República Dominicana, cualquier persona física o jurídica, sin que tenga que cumplir ningún requisito especial relacionado con el ejercicio de las ramas profesionales de la construcción. Esto es, para ser contratista no se necesita en principio, que la persona sea ingeniero o arquitecto; o que la sociedad, en el caso de que el contratista fuere una compañía, cuente entre sus accionistas, con personas diplomadas en estas áreas profesionales.

Basta que el contratista tenga la capacidad para obligarse derivada de la mayoría de edad y de su habilidad civil, física y mental; y que, en el caso de las sociedades, se hayan constituido definitiva y regularmente conforme a las disposiciones del Código de Comercio y otras leyes mercantiles accesorias.

La intervención de ingenieros, arquitectos y otros profesionales, es imprescindible para la ejecución de la obra, pero no para la realización del contrato de empresa, cuando se trate del sector privado. No obstante, en el caso de las obras públicas, conforme la Ley N.º 105 sobre Adjudicación de Obras Públicas, se deben exigir requisitos de carácter profesional.

En la práctica, la mayoría de las construcciones de edificios son confiadas a profesionales y sociedades comerciales especializadas en el área.

En Francia, la Ley del 31 de Diciembre de 1940, prohibía, a los arquitectos el ostentar la calidad de contratistas; esto es, un arquitecto sólo podía intervenir en la obra en calidad de tal, como diseñador de los planos de la misma o como supervisor de la construcción, pero jamás como contratista de la obra. Una disposición posterior, el Decreto del 24 de Septiembre de 1941, les prohíbe incluso recibir beneficios del contratista o cualquier otra persona que no sea el cliente.²⁰

6.2. La Adjudicación de la Obra

La adjudicación es la selección del contratista que tendrá bajo su responsabilidad la construcción de la obra. Cuando se trata de obras

²⁰ Mazeaud, Op. cit., parte. III, Vol IV, p. 363

privadas, de construcciones de particulares; rige el principio de la libertad contractual: el propietario será libre de elegir el contratista encargado de la obra, utilizando la metodología que estime conveniente; aunque el contratista, en el cumplimiento de su contrato, tendrá que acogerse a los requisitos y fórmulas consagradas por el legislador.

Es frecuente que el propietario decida la realización de estudios de factibilidad económica, de diseños de planos y maquetas antes de decidirse a construir. Y aunque en ocasiones se precisan claramente las reglas que rigen esta fase previa, en otros casos no se hace así, y luego se presentan diversos conflictos.

Una de las disputas más frecuentes en este orden, la tenemos cuando el propietario escoge un diseño y designa para ejecutarlo a una persona distinta del autor, sin resarcir adecuadamente los intereses económicos de este último. Previendo esta eventualidad, muchos profesionales y consultores destacados se eximen de participar en la licitación previa de diseños y proyectos, sino se les garantiza que de resultar electo su proyecto, tendrán una participación principal en la construcción de la obra que por ser la fase más lucrativa genera el mayor atractivo.

Cuando se trata de obras patrocinadas por el Estado, sus entes autónomos o los Ayuntamientos, que rebasen un costo de RD\$10,000.00 pesos, la situación es netamente diferente. En ese caso tiene aplicación la Ley N.º 105 sobre Concursos y Sorteo de Obras del Estado de mas de RD\$10,000.00.

Antes de la Ley N.º 105, se dictó la Ley N.º 5243, del año 1913, que establecía la necesidad de Concurso Público para la Adjudicación de obras del Estado y los Municipios que excedieran la suma de RD\$300.00 pesos. Más tarde, se dictaron las Leyes 5557 y 5567 del 21 de Junio y el 6 de Julio, respectivamente, del año de 1961. Estas leyes consagran la obligatoriedad de concurso público para adjudicación de todas las obras del Estado, los Ayuntamientos y otras instituciones de carácter público, cuyo monto exceda los RD\$5,000.00 pesos. La potencialidad efectiva de estas leyes se había acrecentado con la promulgación del Decreto No.395, del 26 de Septiembre de 1966, que instituyó un Reglamento para la adjudicación de estas Obras, normándose todo lo relativo a: procedimientos de Concursos, Pla-

zos, Avisos, Bases Técnicas, Comisiones de Concursos, Proposiciones, Adjudicación, Sorteos, entre muchos otros aspectos.

Este Reglamento aún está vigente, pues no sólo no ha sido derogado, sino que también es el que se utiliza en determinadas instituciones públicas. El mismo establece que los miembros de la Comisión de Concurso serán designados por el Poder Ejecutivo y que deberá integrar a ella con voz y voto, un Ingeniero o un Arquitecto designado por el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). El CODIA podrá también nombrar otros dos Ingenieros o Arquitectos para que asistan en calidad de observadores a las sesiones de la Comisión de Concurso respectiva, sirviendo de asesores al miembro titular.

El 16 de Marzo de 1967 se dicta la Ley N.º 105 que aumenta a RD\$10,000.00 pesos el valor requerido para que una obra del Estado, los Ayuntamientos y otras entidades públicas deba ser sometida a concurso. Esta Ley, admite sin embargo que el Poder Ejecutivo de manera excepcional, podrá contratar «de grado a grado, las construcciones de obras o la realización de programas de interés público, con profesionales calificados o empresas legalmente constituidas en la República Dominicana, o con corporaciones o entidades extranjeras, legalmente constituidas en su país de origen... después de ser investigadas su solvencia moral y económica, cuando dichas empresas o individuos, nacionales o extranjeros, tengan equipo disponible y adecuado y se ajusten a las especificaciones que para la realización de las obras a contratar indique o fije el organismo correspondiente» (Artículo N.º 2).

También el Artículo N.º 3 de la indicada ley, prevé la realización de sorteos cuando así lo decida la Comisión de Concursos correspondiente, sorteos que deberán efectuarse entre los ingenieros, arquitectos y empresas constructoras calificadas.

La Suprema Corte de Justicia ha admitido como válida la anulación de un concurso cuando no se han especificado la disponibilidad de fondos necesarios.²¹

Como complemento de la Ley N.º 105, y en respuesta de una solicitud que al efecto le formulara el CODIA; el Poder Ejecutivo emitió

²¹ Cfr. Headrick, William. *Compendio Juridico Dominicano*. p. 155

el 2 de Septiembre de 1970, el Decreto N.º 95 mediante el cual reitera la obligatoriedad de someter las obras del Estado a Concurso, pero haciendo excepción de: «a) Las que por su magnitud exijan algún tipo de financiamiento y de equipos que no están al alcance de la generalidad de los profesionales dominicanos del ramo de la ingeniería; y b) Las que se hallen actualmente en proceso de ejecución o hayan sido objeto de contratos debidamente suscritos con el Estado» (Artículo N.º 2).

Sin embargo, la historia de la adjudicación de obras públicas en el país indica que la facultad excepcional del Poder Ejecutivo de otorgar obras de grado a grado, ha sido convertida prácticamente en la regla general; mientras los concursos y sorteos han constituido la excepción.

En la actualidad, importantes sectores de la industria de la construcción dominicana, como lo es la Cámara Dominicana de la Construcción; han planteado que se utilice un nuevo sistema para la adjudicación de obras públicas: las concesiones. Las concesiones consisten en una autorización que otorga la autoridad competente a una empresa de la construcción, a fin de que ésta realice a su propio costo una obra pública, concediendo a esa empresa la administración y explotación de esta obra por un tiempo determinado.

Esta modalidad de contrato está prevista en el proyecto de Ley para la Contratación de Obras y Servicios del Estado que, como señalamos, está actualmente en discusión en el Congreso Nacional.

6.3. Limitaciones a los Contratistas Extranjeros: Ley N.º 322

Para el caso de las sociedades y personas físicas extranjeras interesadas en participar como contratistas en obras del Estado, sus instituciones autónomas, los ayuntamientos y sociedades comerciales en las cuales el Estado figure como accionista; el legislador ha establecido determinados requisitos mediante la Ley N.º 322, Gaceta Oficial 9556, del 15 de Junio de 1981. Esta ley establece la obligatoriedad de asociación empresarial para estos contratistas extranjeros, con empresas nacionales o de capital mixto; distribuyéndose la participación en la realización de la obra en porcentajes que van desde un cincuenta por ciento (50%) para cada una de las partes; hasta un máximo de un

setenta por ciento (70%) para la parte extranjera y un mínimo de un treinta por ciento (30%) para la parte local.

El Reglamento N.º 578-86, del 14 de Julio de 1986, estatuido para la aplicación de la Ley N.º 322, crea el Directorio para Empresas Extranjeras como organismo encargado de controlar y supervisar las actividades de las empresas extranjeras de la construcción en el país. Este Directorio está compuesto por el Secretario de Estado de Obras Públicas, el Secretario Técnico de la Presidencia, el Presidente del Consejo directivo de la Corporación Dominicana de Electricidad, el Director Ejecutivo del Consejo Estatal del Azúcar, el Director Ejecutivo del Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos, un representante del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) y un representante de la Cámara Dominicana de la Construcción (CADOCON).

El Reglamento establece en su Artículo N.º 12 que la participación de la parte extranjera en más de un cincuenta por ciento (50%) de una obra de las ya enumeradas, sólo será posible si se ha publicado en un diario de circulación nacional un requerimiento solicitando profesionales o empresas dominicanas del área, y si transcurren quince días después de esta publicación sin recibirse respuesta alguna.

Aunque el Directorio de Empresas Extranjeras ha tenido un funcionamiento muy limitado, la aplicación de la Ley N.º 322 es habitual en los medios estatales del país, pero muchas veces se hace caso omiso del requisito establecido por el Artículo N.º 12 de la Ley, y se confiere a los contratistas extranjeros el 70% de la obra.

6.4. El Sub-contratista

En el Contrato de Empresa para la Construcción de Edificio es muy común el que el contratista busque el auxilio de otras personas para que estas hagan parte del trabajo por el prometido; esto así, sea por la dimensión del trabajo cuando se trata de obras de gran envergadura (por ejemplo, la construcción de complejos habitacionales numerosos como fueron los proyectos de viviendas de los sectores Villa Juana y José Contreras en Santo Domingo; o la construcción de un gran complejo de servicios, como lo fue el caso de la denominada Plaza de la Salud en el Ensanche La Fe de la misma ciudad); o sea por la espe-

cialización del mismo, cuando la obra reviste particularidades técnicas específicas (por ejemplo: para construir piscinas, jacuzzis, la carpintería de la casa, el cristalizado de pisos, etc.); o en definitiva por cualquier otra causa. Entonces aparece la figura del subcontratista, que como señalan los autores franceses, no es otra cosa que un «contratista de segunda mano».

Los sub-contratistas, sin embargo, no tienen ningún vínculo jurídico con el dueño de la obra, por lo que no podrán hacerse exigencias ni uno ni otro; pero el contratista es responsable, conforme el Artículo 1797 del Código Civil, de todo cuanto haga el sub-contratista, asumiendo éste su propia responsabilidad únicamente en caso de falta delictual.

Es conveniente diferenciar al sub-contratista de la figura del intermediario, pues mientras el primero contrata parte de la obra para realizarla por su propia cuenta; el intermediario lo que hace es intervenir en la contratación de mano de obra por cuenta del contratista, esto es, su papel es buscar un personal que prestará servicio al contratista, aún cuando el intermediario ejerza algún tipo de supervisión sobre ese personal, como acontece con los maestros de construcción, que es un caso típico de intermediario.

La consecuencia práctica de esta diferenciación es, que mientras los maestros de construcción no asumirán responsabilidades de empleadores respecto de los trabajadores, los sub-contratistas si se encuentran calificados como tales. Es lo que precisa el Artículo 12 del Código de Trabajo al señalar que «no son intermediarios, sino empleadores, los que contratan obras o partes de obras en beneficio de otro para ejecutarlas por cuenta propia y sin sujeción a éste».

7. EL PRECIO.

MODIFICACIONES.

ADDENDA.

Uno de los elementos más delicados del Contrato de Empresa para la Construcción de Edificio, es el que tiene que ver con el precio. No hay dudas de que, como toda convención concertada a título oneroso, la fijación del precio que pagará el propietario o dueño de la obra a favor del contratista, reviste particular importancia. En la práctica, muchos de los conflictos que se presentan entre propietarios y contratistas, se producen alrededor de este aspecto.

En principio, la doctrina admite que no es imprescindible el que se haya estatuido con precisión el precio definitivo que se pagará por la obra. Puede ser que el precio sea determinable según tarifas establecidas, como sucede en el caso de las obras públicas en nuestro país; tarifas que serán negociables entre las partes dependiendo de la cantidad del trabajo ejecutado, de la inflación, y otros factores que pueden afectar el índice de precios.

Cuando se trata de obras privadas y las partes no han determinado el precio, ni tampoco lo han hecho determinable, el peritaje es la vía más expedita para calcular el valor de la construcción realizada. Aunque existen Tarifas Profesionales establecidas por el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), éstas acusan el doble inconveniente de que, por una parte, no siempre están actualizadas; y por la otra, las mismas no son obligatorias ni imperativas a los particulares que no se encuentran bajo la égida de esta institución profesional de carácter público.

Cuando el precio se establece al inicio de la obra, se hace de diversas formas. Tenemos en primer lugar, el precio alzado, «*a forfait*»; que consagra un monto global por la construcción, sin detallar sus diferentes componentes. Mediante esta vía el contratista y el propietario convienen en que la edificación tendrá un costo global, supongamos, de un millón de pesos; monto que ya no podrá ser modificado por el contratista a menos que el dueño de la obra lo autorice por escrito conforme al Artículo N.º 1793 del Código Civil. Según este artículo, no podrá considerarse ni el aumento en el costo del material, ni en la mano de obra; lo que implica que en estos casos el contratista deberá soportar cualquier pérdida que resulte de haber previsto un precio por debajo del costo final en que resulte la obra; aunque tendría un mayor beneficio, si ese costo final resulta menor que el pactado.

Otra modalidad fundamental de fijación de precio, está constituida por los *contratos sobre presupuesto*, donde se hace una minuciosa relación de cada uno de los renglones o aspectos de la obra, formulando una valoración detallada del costo de la mano de obra, de los materiales de la obra, de todas las partidas y sus precios unitarios, y del porcentaje de honorarios correspondientes. La opinión unánime de la doctrina francesa es que este tipo de modalidad resulta más conve-

niente para el contratista; pues ya no estará sujeto a las disposiciones del Artículo N.º 1793, y en consecuencia, podrá imponer al propietario las variaciones que sufran los precios de materiales y mano de obra librándose de estos gastos. Para el propietario ofrece la desventaja de que no sabrá con exactitud el precio final que tendrá que pagar por la obra y que no podrá rescindirla de manera unilateral por no aplicarse las disposiciones del Artículo N.º 1794, más que a las obras contratadas a destajo. Pero al mismo tiempo es probable que reciba una obra de mejor calidad, pues el contratista, libre de las ataduras del Artículo N.º 1793, no se verá tentado de utilizar materiales y mano de obra de poca calidad, a fin de no rebasar el precio rígido establecido «a forfait». Normalmente el porcentaje correspondiente a los honorarios profesionales que recibirá el contratista se aplica a la totalidad del presupuesto, exceptuando los impuestos y tasas.

También existe la forma de ejecutar la obra y fijar el precio denominada «por administración» la cual implica que el propietario **administrará** la obra comprando por su propia cuenta los materiales, pactando los contratos que sean necesarios para la ejecución de la misma; pagando él mismo los impuestos, tasas y cargas de la construcción; limitándose entonces las responsabilidades y actuaciones del contratista a quien no podrá reclamársele, por ejemplo, el uso de materiales de poca calidad en la obra; o el no pago de los arbitrios municipales correspondientes.

En este caso el contratista, que actuará más como un profesional de la ingeniería o la arquitectura que como contratista; no se verá beneficiado del manejo de los presupuestos, lo que normalmente conduce a fijarle un mayor porcentaje de honorarios, que se establecerá ya sea por una cifra porcentual o por una suma de dinero, o incluso, por una combinación de ambas formas de pago.

Por otra parte, la jurisprudencia dominicana ha establecido, que si las partes acuerdan someter a una aprobación mutua y por escrito, cualquier modificación que afecte el costo pactado de la obra, el contratista se encuentra sometido a las limitaciones señaladas por el Artículo N.º 1793, aún si la obra no fuere contratada a destajo; y en consecuencia, por aplicación además del Artículo N.º 1134 del Código Civil, en virtud del cual los contratos suscritos entre las partes

constituyen ley para éstas; no podrá exigir ninguna compensación adicional al propietario cuando haya realizado otros trabajos sin su consentimiento.²²

La mayoría de los contratos escritos de la construcción, tratan de prever esta última circunstancia y someten a una aprobación expresa del propietario cualquier addenda, cambio o ampliación de la obra que no haya sido previamente acordado. En todo caso, es oportuno señalar que la determinación de un honorario porcentual a favor del contratista, no excluye necesariamente el que para él se estipule algún otro tipo de beneficio como serían, por ejemplo, bonos por terminación temprana de la obra, pago de gastos de administración, compensación por compra de equipos, entre otros.

8. OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO

También, puede escogerse la determinación de un beneficio porcentual variable conforme al costo de la obra. Así, si aumenta el valor de la obra disminuye el porcentaje y viceversa.

8.1. Obligaciones del Contratista

Según Mazeaud, las obligaciones del contratista son las siguientes: ejecutar el trabajo prometido, entregar el objeto del trabajo; conservar la cosa hasta la entrega.²³

La ejecución del trabajo prometido por el contratista, implica en nuestro caso, la terminación de la edificación conforme a lo pactado con el propietario; según los planos previamente diseñados y conforme determinados parámetros de calidad. En este orden el contratista promete un resultado al propietario: una edificación que cumpla con los requerimientos planteados por este último. Esta es su obligación.

²² Cfr. Cas. Mayo de 1954, B. J. 526, p. 872; B. J. 845, p. 668.

²³ Mazeaud, Op. cit., Parte III, Vol. IV p. 346.

Pero además, el contratista debe *conservar la obra hasta la entrega y entregarla*. El conservarla implica, que debe hacer todos los esfuerzos previsibles para que el edificio no sufra daño alguno. La entrega, una vez concluida la obra, es también una de las obligaciones esenciales del contratista.

La doctrina mexicana añade a estas obligaciones clásicas la de **responder de los defectos que después aparezcan**. El contratista «deberá responder de los defectos que después aparezcan y que procedan de vicios en la construcción y hechura, mala calidad de los materiales empleados o vicios del suelo en que se fabricó; se encuentra exento de responsabilidad cuando el dueño haya ordenado el empleo de materiales defectuosos, o cuando el empresario le haya dado a conocer los defectos, o que se haya edificado en terreno no apropiado, elegido por el mismo dueño, pese a las observaciones hechas por el empresario». ²⁴

8.2. Obligaciones del Propietario

Según Mazeaud, las obligaciones del dueño de la obra son: «retirar la cosa, recibir los trabajos y pagar el precio». ²⁵

En este caso, el «retirar la cosa», equivale regularmente a recibir las llaves o los mecanismos manuales que permitan acceder a la edificación. No puede confundirse esta obligación con la de la «recepción de los trabajos», pues esta última implica «la aprobación del trabajo por el dueño» ²⁶, que no podrá presentar en principio queja contra el contratista, a menos que surjan vicios ocultos, o algunas de las situaciones previstas expresamente por el legislador y que enfocaremos más adelante.

La otra obligación del propietario es la de pagar el precio. En el ejercicio profesional dominicano, es común que el propietario vaya realizando anticipos a favor del contratista a medida que la obra va avanzando, aunque liquide el precio total finalmente con la recepción definitiva de los trabajos. Cuando el propietario es el Estado, nor-

²⁴ Treviño García, Ricardo. *Los Contratos Civiles y sus Generalidades*, p. 325

²⁵ Mazeaud, Op. cit., p. 350.

²⁶ Ibidem.

malmente retiene un porcentaje del precio hasta que el contratista demuestre haber saldado las obligaciones tributarias y laborales derivadas de la obra.

El derecho mexicano establece que «el dueño de la obra deberá pagar el precio que se hubiere convenido; a falta de convenio si los contratantes no se pusieren de acuerdo después, pagará el que designen los aranceles y en su defecto el que tasen peritos» incluir también²⁷ Aunque la legislación dominicana carece de normas reguladoras en este orden, en la práctica judicial estos criterios son tomados en cuenta en los casos en que las partes no han determinado el precio del contrato.

9. TERMINACIÓN DEL CONTRATO El Contrato para la Construcción de Edificio se disuelve por las causas previstas por el derecho común para la disolución de las convenciones. Entre estas causas se destacan: la inejecución de las obligaciones de alguna de las partes, la llegada del término, la ejecución de la obra, el caso fortuito o fuerza mayor, entre otros.

Por ser un contrato *intuitu personae* respecto al contratista, la muerte de éste es causa de terminación del contrato, conforme al Artículo 1795 del Código Civil; la muerte del propietario, por el contrario, no afecta en nada la convención. El propietario estará obligado a pagar a los sucesores del contratista «en parte proporcional al precio dado en el contrato, el valor de las obras ejecutadas y el de los materiales preparados, solamente cuando estos trabajos y materiales puedan serle útiles» (Artículo N.º 1796, Código Civil).

Cuando se trata de una obra que se ha convenido a precio alzado, el Artículo N.º 1794 del Código Civil le da facultad al propietario para rescindir el contrato de manera unilateral; pero estará obligado a indemnizar al contratista, no solamente en relación con los gastos que éste hubiese efectuado, sino también a compensarle en proporción a la ganancia pactada, que éste ha dejado de percibir. La jurisprudencia ha establecido que la obligación de indemnizar al contratista, impuesta al dueño, es precisamente la condición a que la ley subordina

²⁷ Código Civil del Distrito Federal. Art. 264. Treviño García, Ricardo. Op. cit.

el ejercicio de la facultad excepcional concedida al segundo de rescindir el contrato por su sola voluntad. ²⁸ Sin embargo, también los jueces han reconocido el derecho de las partes de establecer convencionalmente la facultad de rescisión unilateral. ²⁹

Es una práctica muy frecuente en la República Dominicana, que las partes establecen una serie de causas contractuales que pueden dar origen a la terminación del contrato. Por ejemplo, en los contratos en que el Instituto Dominicano de Recursos Hidráulicos (INDRHI), figura como propietario; se señalan causas como la inejecución de los trabajos en el tiempo prometido; la decisión unilateral de una de las partes previa denuncia; entre otras.

10. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL CONTRATO DE EMPRESA PARA LA CONSTRUCCION DE EDIFICIOS

La realización de toda obra de construcción implica la aceptación de obligaciones y riesgos de los cuales pueden derivarse reclamaciones civiles si la parte interesada ve afectados sus intereses por

falta imputable al propietario o al contratista; y sanciones penales cuando uno de ellos incurre en la comisión de delitos. En esta parte, sin embargo, pondremos nuestro acento casi totalmente en la responsabilidad de carácter civil, enfocando los tipos penales que acontecen en el área, en próximos Capítulos; a excepción de aquella responsabilidad penal derivada de la inejecución de la obra.

El problema de la responsabilidad civil en la construcción de edificaciones comporta numerosos enfoques y alternativas dependiendo de la naturaleza de la responsabilidad comprometida. En este trabajo, no pretendemos profundizar los diferentes aspectos que entraña la responsabilidad civil, limitándonos más bien a presentar un panorama general de los diferentes modos que pueden presentarse en la ejecución de la obra.

²⁸ Cas.15 de Octubre 1915, Boletín Judicial N.º 63-64, p. 7

²⁹ Cas. 28 de Febrero 1918, Boletín Judicial No.91, p. 7

10.1. Responsabilidad Contractual en la Ejecucion de la Obra

10.1.1. Generalidades

La Responsabilidad Contractual es definida como “aquella que resulta del incumplimiento de una obligación nacida de un contrato...”³⁰

En la materia, se verifica cuando el contratista no construye el edificio o lo levanta de manera incompleta, cuando el propietario no paga los honorarios correspondientes; o cuando se produce cualquier otro hecho que constituya un incumplimiento grave de las obligaciones derivadas del contrato pactado entre contratista y propietario.

Para que haya lugar a responsabilidad contractual es necesario que exista un contrato, que ese contrato sea entre el autor del daño y la víctima, y que el daño sea el resultado del incumplimiento inexcusable del contrato.³¹

El Artículo 1147 del Código Civil establece que “el deudor, en los casos que procedan, será condenado al pago de daños y perjuicios, bien con motivo de la falta de cumplimiento de la obligación, o por causa de su retraso en llevarla a cabo, siempre que no justifique que el no cumplimiento procede, sin haber mala fe por su parte, de causas extrañas a su voluntad, que no pueden serle imputadas”.

Conforme la parte *in fine* del artículo recién citado, no incurriría entonces en responsabilidad civil el contratista al que no se le hayan proveído de fondos suficientes para el inicio o la continuación de la obra (a menos que exista un contrato de concesión); o al que no se le haya puesto a la libre disposición los terrenos en el cual la obra se construiría; o aquel contratista al que el propietario no suministre las documentaciones de su propiedad y que la ley exige para la aprobación y tramitación de planos.

También se da el caso de imposibilidad de ejecución de la obra, cuando existe algún caso fortuito o fuerza mayor (Artículo 1148, Código Civil) que impide la realización de la misma, como sería el carácter defectuoso del terreno destinado a la edificación, la ocurrencia de algún desastre natural como un huracán o terremoto que retrase poderosamente los trabajos, o las prohibiciones legales o municipales

³⁰ Subero Isa, Jorge. *Tratado Práctico de Responsabilidad Civil Dominicana*, p. 64

³¹ Subero Isa, Jorge. Op. cit., pp. 65-69.

respecto a determinadas construcciones. Este último caso acontece con frecuencia cuando se pretende construir instalaciones comerciales en zonas residenciales; o edificios de apartamentos en lugares donde sólo se permiten casas residenciales, y viceversa.

A veces nos encontramos con que el propietario ha avanzado fondos al contratista para la edificación de una obra, y sin embargo, éste último no comienza la ejecución de la misma o la interrumpe sin causa justificada.

Cuando se trata de obras de carácter privado, regidas por un contrato escrito, lo más frecuente es que existan regulaciones relativas a los avances de la obra, plazos de pago, interrupción y cláusulas de responsabilidad al respecto. En el sector público, por el contrario, no siempre las pequeñas y medianas obras están reguladas contractualmente, al menos, al inicio de los trabajos.

En todo caso, los daños y perjuicios que deberá reparar la parte que haya incumplido con su obligación se limitarán a “cantidades análogas a las pérdidas que haya sufrido y a las ganancias de que hubiese sido privado...” su contraparte (Artículo 1149, Código Civil), aunque contratista y propietario pueden establecer previamente cláusulas que establezcan montos de reparación por daños y perjuicios en cuyo caso “no podrá exigirse mayor suma en este sentido, ni reducir tampoco su cantidad” (Artículo 1152, Código Civil).

El plazo de la prescripción en el caso de la responsabilidad contractual es de dos (2) años, conforme el Artículo 2273 del Código Civil.

10.1.2. Vicios Aparentes y Vicios Ocultos

Comencemos diferenciando el concepto de «vicios aparentes» del de «vicios ocultos» (vices caches). Se habla de vicios aparentes cuando estos reúnen dos elementos: primero, que pueden ser percibidos en toda su magnitud y de manera inmediata por cualquier persona no especialista en el área de la construcción correspondiente; y segundo, cuando revelan sus consecuencias negativas rápidamente o en un futuro cercano.³² Así, podría considerarse como un vicio aparente, los

³² Cfr. Recueil Dalloz Sirey, 1985, Note Jean-Pierre Rémerly, p. 441

desperfectos que arroje un llavín de una puerta al operar su mecanismo de apertura: cualquier profano en materia de construcción puede detectar este defecto, prever la magnitud de sus consecuencias, y es además un defecto, que por su naturaleza, se revelará de modo inminente. La jurisprudencia argentina ha considerado como vicios aparentes la «torcedura de la cenefa de madera en el frente, la falta de terminación en nicho acondicionador de aire, la puerta de entrada al baño que golpea contra el sanitario, la puerta torcida en la entrada principal, la falta de contramarcos en ventana, la falta de bocas de luz en la cochera, la falta de jabonera en el lavadero, etc. »³³

El vicio será oculto, por antonomasia, cuando no pueda ser detectado sino por un especialista de la construcción. Más aún. La jurisprudencia francesa establece que cuando el vicio puede ser normalmente detectado por un profano, pero no así evaluado en la grave magnitud de sus consecuencias, no se constituye en vicio aparente sino en vicio oculto.³⁴ Esto es, puede ser que el propietario aprecie las ranuras, desniveles e imperfecciones que acusen las vigas del techo de la casa, pero no la nefasta consecuencia de derrumbamiento que puede sobrevenir más tarde. El vicio será entonces un vicio oculto.

La doctrina es unánime al señalar que la recepción de la obra de parte del propietario, libera al contratista respecto a aquellos «vicios aparentes» que puedan afectar la obra. Ya dijimos que la recepción de la obra, no es como se cree frecuentemente, la simple entrega de la misma; sino que consiste en la aprobación que hace el dueño de la obra respecto a los trabajos realizados.

En la práctica, el propietario de la obra a través de los supervisores o de un profesional competente, antes de recibir conforme la misma, suele verificar los vicios aparentes, hacer un inventario de éstos y reportárselos al contratista que procede entonces a repararlos.

Una vez se producen estas reparaciones y el propietario recibe los trabajos sin presentar reclamos, está consintiendo que los vicios han sido reparados con éxito y descargando en ese aspecto de responsabilidad al contratista.

³³ Butlow, Daniel Enrique. *Arquitectura Legal*. Págs. 83-84.

³⁴ Cfr. Yvars, Dalloz 1947. 28; Gaz. Pal.1947-1-18, arr?t du 28 Oct. 1946.

Sin embargo, en cuanto a los denominados “vicios ocultos” la responsabilidad ordinaria del contratista subsiste por el período indicado de dos(2) años para las “obras menores”, y por un plazo mayor para las denominadas “obras mayores”.

10.1.3. Obras Mayores y Obras Menores

En cuanto a la distinción entre las denominadas «obras mayores» y «obras menores», podemos decir que en Francia, la Jurisprudencia se había pronunciado señalando que las obras mayores comprenden «la estructura misma de un edificio o sus partes maestras (cubierta, tejado, armadura, cerrajería de toda la casa)» e incluso, «los trabajos importantes de instalación - colocación de calefacción central- de los ascensores, o de reparaciones que conciernen a las partes fundamentales, tales como la armazón».³⁵ El Código de la Construcción y de la Habitación de Francia, haciendo acopio de la historia jurisprudencial en este sentido, estableció criterios específicos al respecto, sobre todo para regular la aplicación de la responsabilidad establecida en los artículos 1792 y 2270 del Código Civil, en su redacción previa a las modificaciones que sufrieron con la Ley No.78-12 del 4 de Enero de 1978. Veamos las definiciones que ese Código contempla, y que, en ausencia de legislación y jurisprudencia nacional; podrían tomarse como referencias:

«Artículo R.111-26- Las obras mayores (gros ouvrages) son: a) Los elementos que contribuyen a la estabilidad o solidez del edificio y todos los otros elementos que están a ellos integrados o hacen cuerpo con ellos; b) Los elementos que aseguran la valla, el techado y la impermeabilización, con exclusión de sus partes móviles. Estos elementos comprenden regularmente: los revestimientos de los muros, con exclusión de la pintura y del papel de revestir muros; las escaleras y pisos, así como sus revestimientos en material duro; los plafones y los tabiques fijos; las partes de canalizaciones, tuberías, conductos y revestimiento de todo tipo colocados al interior de los muros, plafones o planchas, o colocados en la masa del revestimiento, con exclusión de aquellos que solamente son empotrados; las armadu-

³⁵ Cfr. Louis Josserand, Op. cit., p. 236; Hermanos Mazeaud, Op. cit., p. 369

ras fijas de los ascensores y montacargas; los armazones y marcos de las puertas, ventanas y vitrales.

*«Artículo R.111-27- Las obras menores son los elementos del edificio no comprendidos en las obras mayores, hechos, fabricados o instalados por el contratista. Esos elementos comprenden regularmente: las canalizaciones, radiadores, tuberías, conductos, pedestales y revestimiento de todo tipo que no constituyen obras mayores; los elementos necesarios a la verja y al techo tales como las puertas, ventanas, celosías y postigos».*³⁶

La actualidad jurisprudencial francesa nos presenta una variada gama de soluciones a distintos casos. Así, se ha considerado que constituye una obra en el sentido de la garantía decenal (obra mayor, nota JA) la baranda edificada sobre un balcón que constituye un trabajo de marquería metálica y de vidriería formado de varias partes verticales en vidrio con elementos fijos y elementos móviles, montada por placas en plástico, adosada a la fachada del inmueble y representando un conjunto compuesto de una estructura, una cerca y un techado (Civ. 3e., 4 octubre 1989)... una instalación de calefacción que comporta una caldera equipada de un mechero y una pompa de calor de la cual el evaporador está asociada a una tina enterrada (Civ. 3e., 18 noviembre 1992). Pero no puede ser asimilada a la construcción de una obra una revocadura o enlucido (Civ., 3e., 5 febrero 1985); una casa móvil, llevada por un camión, cuando ha sido simplemente colocada sin trabajos ni cimientos (Civ. 3e., 30 de marzo de 1989). Los desórdenes que afectan los canales de agua y de gas no son cubiertos por la garantía decenal en cuanto que los canales son exteriores a los inmuebles y que las malas formaciones son debidas a la ausencia de cama de arena de protección, los conductos que están colocados directamente sobre el suelo constituyen materias heterogéneas (Civ. 3e. 22 febrero 1989)».³⁷

Por otra parte, la jurisprudencia francesa también ha establecido que la malformación que afecta la impermeabilidad de una obra mayor está afectada por la garantía decenal aún si ella sólo causa el deterioro de obras menores (Civ. 3e., 7 octubre de 1987), que los defectos de

³⁶ Cfr. *Code de la Construction et de L'habitation*, pp. 349-350

³⁷ Cfr. *Code Civil Francais*, 1995-1996, Dalloz, Notas al pie de las páginas 1073 y 1074.

aislamiento fónico dan lugar a garantía decenal si ellos son de naturaleza tal que convierten al inmueble impropio para su destino (Civ. 3e., 20 febrero 1991), y que el que se hayan utilizado materiales no conforme a las normas francesas no hace aplicable la garantía decenal si no se ha verificado ningún defecto inherente a los materiales usados.³⁸

En todo caso, corresponderá al juez apoderado el determinar la importancia de la obra, si esta es mayor o menor, conforme a la propia naturaleza de la misma.

10.1.4. Responsabilidad Civil por Precimiento del Edificio.

El derrumbe de edificios es una de las circunstancias que causa mayor consternación, por la gran cantidad de víctimas que suelen generar tragedias de este tipo. El mundo todavía recuerda con gran estupor los derrumbes de edificios acontecidos durante el año de 1996 (74 muertos), Brasil (47 muertos) y Pakistán (33 muertos); así como el derrumbe más grave de la década de los '90 que fue el que sufrió un centro comercial en Corea del Sur, el 29 de Junio de 1995, y que ocasionó 521 muertos.

Los tratadistas llaman responsabilidad contractual agravada para contratistas y arquitectos, a la que se desprende de las disposiciones de los Artículos N.ºs 1792 y 2270 del Código Civil. En Francia, el hecho de que ambos artículos consagraban ³⁹ un único plazo de prescripción de diez años para esta responsabilidad, ha obligado tanto a la doctrina como a la jurisprudencia, a analizarlos de manera conjunta en sus consecuencias, caracterizando una sola situación jurídica. En República Dominicana, por el contrario, la redacción de ambos textos no deja lugar a dudas respecto de la intención del legislador, orientada a tipificar dos situaciones netamente distintas. Por ello, enfocaremos en primer término, la responsabilidad consagrada por el Artículo N.º 1792 del Código Civil.

³⁸ *Ibidem*.

³⁹ La redacción actual del Artículo N.º 1792 del Código Civil Francés no contempla este plazo, aunque aún le sigue siendo aplicable en virtud de las disposiciones del Artículo N.º 2270 y de otras leyes accesorias.

El Artículo N.º 1792 del Código Civil determina que «si un edificio construido a precio alzado pereziese en todo o parte por vicio en la construcción, o aún por el del terreno, son responsables por espacio de diez años el arquitecto y el contratista».

Ante todo, resulta necesario preguntarse, si la responsabilidad señalada por los artículos citados es únicamente atribuible a arquitectos y contratistas, y no así a ingenieros que no posean la calidad de contratista y que hayan trabajado únicamente en el diseño estructural de la obra. La opinión de los hermanos Mazeaud es que «el Código Civil (Artículos N.ºs 1792 y 2270) dicta reglas particulares de responsabilidad para «los arquitectos y contratistas», por distinguir imperfectamente las dos profesiones. Hay que entender por ello toda persona unida directamente al dueño de la obra por un contrato de empresa referente a la construcción, la instalación o la conservación de edificios».⁴⁰ Siguiendo esa línea del pensamiento, debemos afirmar que también los ingenieros están sujetos a la responsabilidad contractual agravada que apunta la ley, cuando estos actúen en virtud de un contrato de empresa. En el caso de que arquitectos e ingenieros sólo se limitaren a participar en el diseño y cálculo estructural de la obra, y no en su dirección técnica, pensamos que sería necesario para establecer su responsabilidad, el que se comprobare que la obra ha sido ejecutada conforme las previsiones técnicas por ellos delimitadas, esto es, que el constructor no se ha apartado de los diseños y cálculos elaborados por estos profesionales.

Según el Artículo 1792, para que ésta responsabilidad sea aplicable, el contrato que reguló la obra debe haber sido a precio alzado, por lo que sería inutilizable en caso de que la convención se sustentara en presupuestos específicos o en otra modalidad de precio que no fuese «a forfait»; confirmando este criterio la jurisprudencia francesa.⁴¹

Es oportuno delimitar el ámbito y aplicación del verbo “perecer” utilizado en este artículo. Perecer, del latín “perire”, quiere decir acabar, dejar de existir.⁴² Sus sinónimos son morir, fallecer, fenecer, sucumbir, extinguirse, expirar. Como vemos, el que un edificio pe-

⁴⁰ Mazeaud, Op. cit., Parte III, Vol. IV, p. 366.

⁴¹ Req. 13 de junio de 1863, S.1863, I. 409; Req. 29 de marzo de 1893, Dalloz Précis, 1893, I, 289; Req. 23 de octubre de 1907, Dalloz Précis, 1908, I, 494.

⁴² *Diccionario Larousse Ilustrado*, p. 788

rezca “en todo o en parte” no se refiere simplemente a que una de sus partes se desuna o desprenda; sino que se requiere una extinción efectiva de esa parte del edificio, esto es, que la parte que sucumba tenga que volver a construirse. Esta precisión respecto a la expresión “perecer” resulta muy importante, pues nos permitirá formular una separación cierta y precisa con la de “ruina” utilizada en el Artículo 1386 del Código Civil, y que designa una situación jurídica netamente diferente.

La responsabilidad derivada del Artículo 1792 se aplica a los contratistas, cuando el edificio perece en todo o en parte como consecuencia de «vicio de construcción o aún por el del terreno», por lo que parecería necesario el que se pruebe los vicios de construcción o los de suelo que han provocado la perención del edificio. La mayoría de los autores insiste en la necesidad de que estos vicios deben ser probados por el dueño de la obra aún cuando una vez realizada esta prueba, la falta del contratista se presume. Esta solución nos parece justa, pues parte de la relación causa efecto entre los vicios realizados y el daño ocasionado.

En síntesis, podemos afirmar que el Artículo 1,792 ha querido caracterizar como un caso de particular gravedad la perención de un edificio en todo o en parte como consecuencia de vicios de construcción o de suelo. Por ello en este caso la duración de la responsabilidad se extiende hasta los diez(10) años.

10.1.5 Responsabilidad Civil por Obras Mayores

El Artículo N.º 2270 del Código Civil dominicano, señala que «después de los cinco años, el arquitecto y contratistas quedan libres de la garantía de las obras mayores que haya hecho o dirigido». El establecimiento de la prescripción quinquenal, será la única diferencia entre nuestro texto y el francés; pero una diferencia esencial, de consecuencias jurídicas notables.

La responsabilidad que señala el Artículo 2270, no indica como requisito previo para su aplicación, el hecho de que la obra haya perecido en todo o en parte; esta circunstancia no afecta su aplicación, sino únicamente la detección inequívoca de vicios de construcción

en las obras mayores, aún cuando estos vicios no hayan provocado consecuencias fatales como las previstas por el Artículo N.º 1792.

Por todo ello, en este caso, la duración de la responsabilidad es menor, cinco años y no diez.

Según Josserand, es necesario para que quede establecida la plena responsabilidad del contratista el que los vicios de construcción se refieran a «obras mayores», conforme el Artículo 2270 del código civil. El Artículo N.º 2270, a diferencia del 1,792 que sólo toca las obras ejecutadas a precio alzado; es aplicable a cualquier obra sin importar la forma de determinación del precio utilizado en el contrato.

Según la Corte de Casación francesa, el plazo de la prescripción comenzará a contarse a partir del conocimiento del vicio para el caso de las obras menores; mientras, que para las obras mayores, el plazo deberá comenzar a contarse a partir del día de la recepción de la obra. La redacción distinta de los artículos 1792 y 2270, ha conducido a la afirmación de que el primero consagra un plazo de prescripción mientras el segundo un plazo perentorio.⁴³

10.1.6. Responsabilidad Penal por Inejecución de la Obra.

Ley N.º 3143 Trabajos Pagados y no Realizados. Código Penal

Existen determinados casos en los cuales el contratista puede incurrir en responsabilidad penal. No sólo existiría una falta de carácter civil, sino también, una infracción penal que se constituye en una agravante de su status jurídico.

En este orden, las disposiciones que con más frecuencia se violentan por el contratista que no ejecuta la obra a su cargo, son la Ley N.º 3143 sobre trabajos pagados y no realizados, y el artículo 408 del Código Penal dominicano, que castiga el Abuso de Confianza.

La Ley N.º 3143 del 11 de Diciembre de 1951 plantea en su Artículo N.º 1 que «toda persona que con motivo de una profesión, arte u oficio, reciba dinero, efectos u otra compensación, ya sea como anticipo o pago total del trabajo que se obligó a ejecutar o como materiales para el mismo, y no cumpla su obligación en el tiempo convenido o en el que sea necesario para ejecutarlo, será castigado como autor

⁴³ Hermanos Mazeaud, Op. cit., p. 372

de fraude y se le aplicarán las penas establecidas en el Artículo N.º 401 del Código Penal según la cuantía, sin perjuicio de la devolución de las sumas, efectos o materiales avanzados y de las indemnizaciones que procedan». En caso de que la infracción sea cometida en perjuicio del Estado Dominicano y supere la cifra de RD\$5,000.00, adquiere un carácter criminal, conforme al párrafo 3 del indicado artículo. El Artículo N.º 401 del Código Penal, aplicable en la materia, contempla penas que van desde la mínima de quince días a tres meses de prisión y multa de diez a cincuenta pesos, hasta la máxima de dos años de prisión y multa de quinientos a mil pesos.

En cuanto al abuso de confianza, Artículo N.º 408 del Código Penal, el mismo se tipifica cuando el contratista recibe fondos, equipos o cualquier bien para la ejecución de la obra,⁴⁴ y éste en vez de ejecutarla, procede a la «sustracción o distracción» de los mismos. Nuestro Código Penal le da al abuso de confianza un carácter criminal cuando la infracción involucra más de RD\$5,000.00, sin importar para el caso quien sea la persona afectada.

Dependiendo de si la infracción se configura como delito o crimen el plazo de la prescripción para la acción penal variará de tres a diez años, respectivamente.

10.2. Responsabilidad Derivada de los Artículos N.ºs 1384 y 1386 del Código Civil.

La doctrina tipifica a la responsabilidad civil delictual cuando el daño cometido ha sido causado intencionalmente, mientras que la responsabilidad civil cuasi-delictual se caracteriza cuando no existe intención en la perpetración del daño.⁴⁵ Los casos que estudiaremos a continuación, son especies típicas en las cuales el contratista puede comprometer su responsabilidad delictual o cuasidelictual conforme las circunstancias que constituyan el hecho cometido.

⁴⁴ El Artículo N.º 408 habla de parar un trabajo sujeto o no a remuneración.

⁴⁵ Subero Isa, Jorge, *Tratado Práctico de Responsabilidad Civil Dominicana*, p. 73

10.2.1. Responsabilidad del Comitente por el Prepose. Responsabilidad del Guardian de la Cosa Inanimada

El Artículo N.º 1384-I del Código Civil establece que “no sólo es uno responsable del perjuicio que causa un hecho suyo, sino también del que se causa por hechos de las personas de quienes se debe responder, o de las cosas que están bajo su cuidado”. Este artículo consagra en este párrafo la responsabilidad del comitente por los hechos del preposé o apoderado y la denominada responsabilidad del guardián por el hecho de la cosa inanimada.

El Artículo N.º 1384 sería aplicable a los contratistas a propósito de hechos dañosos cometidos por sus apoderados, sean estos trabajadores, sub-contratistas, o cualquier otro tipo de apoderado. Los requisitos que la doctrina ha previsto para caracterizar este tipo de responsabilidad son: “a) la relación de comitente a preposé; b) un vínculo entre el hecho del preposé y las funciones asumidas; c) una falta imputable al preposé”.⁴⁶

Al respecto se ha opinado que el contratista vería liberada su responsabilidad en atención de la parte in fine del citado Artículo 1384 C.Civ. si prueba “que les ha sido imposible evitar el hecho que da lugar a la responsabilidad”.⁴⁷ Este criterio no nos parece adecuado, pues el Artículo 1384 en su última parte, ofrece esta circunstancia excluyente de responsabilidad, únicamente al “padre, la madre, los maestros y artesanos” y no a los amos y comitentes. Por ello consideramos que los contratistas serán responsables de los hechos de sus apoderados, independientemente de su intervención respecto de los daños a terceros ocasionados por el preposé. Por ejemplo, un chofer que ocasiona un accidente de tránsito compromete la responsabilidad civil de su empleador-contratista; o lo mismo, un obrero que ocasiona daños a vecinos o transeúntes con la manipulación defectuosa de equipos o materiales, de igual forma compromete la responsabilidad del contratista en aplicación del Artículo N.º 1384. En ese orden, la jurisprudencia ha establecido que «el contratista es responsable de los da-

⁴⁶ Subero Isa, Jorge, Op. cit., p. 80

⁴⁷ Gil, Domingo. *Notas Sobre la Responsabilidad de los Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores*, p. 50

ños a la propiedad vecina que son causados por la ejecución de la obra». ⁴⁸

Por otra parte, el Artículo 1384, párrafo 1, también establece como vimos la responsabilidad por las cosas que están bajo nuestro cuidado. Es la responsabilidad del guardián por la cosa inanimada, entendiendo por guardián la persona que tiene el uso, control y dirección de la cosa⁴⁹ y por “cosa inanimada” un bien mueble (un cable de electricidad, una bomba de agua, un vehículo...) o inmueble (un árbol...) que no sea un animal o un edificio, ya que la responsabilidad de estos está regulada por los Artículos N.ºs 1385 y 1386.

Aunque tanto en Francia como en República Dominicana se presume que el propietario de la cosa es el guardián de ella, se ha establecido que esta es una presunción simple (*jures tantum*) y que “puede ser destruida y no podría subsistir cuando aquél (el propietario, nota JAA) no ejerza sobre la cosa, en el momento del accidente, el dominio y el poder de dirección que caracteriza al guardián”. ⁵⁰

Sea en su calidad de propietario y guardián o únicamente de guardián de la cosa, es muy probable que en una construcción el contratista contraiga responsabilidad por el hecho de la cosa inanimada: un equipo que se desplace inadvertidamente chocando con personas o bienes; un cable de alta tensión que caiga provocando un incendio, etc.

En el caso de la responsabilidad del contratista por el hecho de su apoderado el plazo de la prescripción dependerá de si exista o no intención en la realización del hecho dañoso, o sea, de si es un delito o cuasidelito civil. Si es un delito el plazo para ejercer la acción en responsabilidad civil será de un año, conforme al párrafo del Artículo N.º 2272 del Código Civil; y si es un cuasidelito, será de seis meses según el párrafo del Artículo N.º 2271 del mismo Código.

En el caso de la responsabilidad del contratista como guardián de la cosa inanimada, el plazo de la prescripción para la acción en responsabilidad será el de seis meses por tratarse de un cuasidelito a menos “que esta acción tenga su nacimiento en una infracción penal” ⁵¹, en

⁴⁸ Headrick, Willian. Op. cit. p. 253

⁴⁹ Suprema Corte de Justicia, 6 de Diciembre de 1949, Boletín Judicial 473, p. 1022.

⁵⁰ Ibidem.

⁵¹ Subero Isa, Jorge; Op. cit., p. 217

cuyo caso se aplicará la prescripción que corresponda al hecho penal cometido.

10.2.2 Responsabilidad por Ruina del Edificio

El Artículo N.º 1386 del Código Civil establece que «El dueño de un edificio es responsable del daño que cause su ruina cuando ha tenido lugar como consecuencia de culpa suya o por vicio en su construcción». La ruina se ha definido como «un vicio que lesiona la estabilidad, compromete la solidez o afecta la duración o la conservación de una obra...destinada a larga duración...Se excluyen de este ámbito las obras muebles cualquiera fuese su tamaño y los inmuebles cuya vocación no es la permanencia»⁵². Estamos en presencia de un edificio que ocasiona en razón de su ruina, daños a terceros transeúntes, a visitantes o a inquilinos, caso este último en el cual se trataría de una responsabilidad contractual respecto al propietario.

El texto francés del Artículo N.º 1386 del Código Civil, guarda una muy ligera diferencia con el que acabamos de transcribir, diferencia más bien de forma que de fondo. Mientras el texto dominicano señala en su parte in fine «como consecuencia de culpa suya o por vicio en su construcción», el texto francés reza «a consecuencia de falta de conservación o por vicio de construcción».⁵³

En ambos textos queda implícita la obligación por parte del propietario de tomar todas las providencias necesarias con el propósito de que su edificio conserve una estructura sólida que impida una destrucción causante de daños a propiedades y vidas humanas.

Creemos sin embargo que la expresión contenida en el Artículo N.º 1386 del Código Civil dominicano es más amplia y en ella pueden tener cobertura distintas actuaciones culposas del propietario además de la falta de conservación, como sería el dar un uso al edificio distinto al que está autorizado; exceder la capacidad de alojamiento del mismo; o no demolerlo cuando el mismo se encuentra en estado latente de desmoronamiento.

⁵² Butlow, Daniel Enrique. Op. cit., pp. 81-82.

⁵³ «...par un suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction».

Es importante destacar que el término “ruina” utilizado en el Artículo N.º 1386, es substancialmente distinto de la expresión derivada del verbo “perecer” utilizado en el Artículo N.º 2270. Para Mazeaud-Tunc “hay ruina del edificio en el sentido del Artículo 1386 siempre que haya caída total o parcial de los materiales que componen el edificio”⁵⁴, por lo que el desplome de cualquier material o parte del edificio, aún cuando no se vea afectada la estructura y solidez del mismo, conllevaría la aplicación del Artículo N.º 1386. En ese sentido, la jurisprudencia francesa ha aplicado este artículo en el caso de caída de cornisas, vigas, tejas, tobas, roturas de barandas y verjas, e incluso, en la “rotura de una presa ante el empuje de las aguas”.⁵⁵ En cuanto al término perecer, ya explicábamos su sentido y alcance como sinónimo de dejar de existir o extinguirse una cosa.

En todo caso, se trata de una destrucción parcial o total de la construcción, incluyendo aquellos elementos mobiliarios o inmobiliarios que se encuentren estrictamente incorporados a la misma. El término «edificio», como ya apuntamos, no puede ser únicamente interpretado como un sinónimo de casa o edificio de apartamentos; por lo que, conforme la Jurisprudencia Francesa, será aplicable el Artículo N.º 1386 del Código Civil a hundimiento, caída o destrucción de puentes, canales encementados, techos, barandillas, rejas, pisos, escaleras⁵⁶ etc.; siendo aplicable el artículo aún en caso de que el edificio este deshabitado, no este terminado, o haya sido parcialmente destruido previamente por cualquier circunstancia.

Por otra parte, no se aplica el Artículo N.º 1386 en caso de que sea un incendio imputable al propietario la causa de la perención del edificio; o que la construcción consista en un cuarto movable para los trabajadores laborar en el curso de la construcción⁵⁷ o una empalizada que este simplemente unida al suelo por puntales.⁵⁸

El propietario, para liberar su responsabilidad, tendría que demostrar que un hecho extraño a su culpa o a vicio de construcción del

⁵⁴ Mazeaud-Tunc, op.cit., págs.33-35.

⁵⁵ Ibidem.

⁵⁶ Cfr. Angers, 4 Nov.1971,Dalloz, 1972, 169 note.; Civ.1re.3, Mars 1964, Dalloz 1964, 245 note; Nancy, 30 mai 1946, Dalloz, 1946, 14; Civ.1re., 11 Oct.1967, Dalloz, 1968,106.

⁵⁷ Cfr. Civ.23 Oct. 1950, Dalloz 1950,774.

⁵⁸ Cfr.Lyon, 30 Nov. 1953, Dalloz, 1954, 172, note R. Rodiere.

edificio, es lo que ha ocasionado su ruina parcial o total. Es lo que sucede cuando la parte del edificio perece a consecuencia de una incursión violenta de un vehículo accidentado; de un terremoto; un huracán; un tornado; o cuando participan terceros en la destrucción maliciosa de la edificación.

En cuanto al contratista, éste también podrá ser encausado cuando se compruebe vicio de construcción o del terreno para las obras realizadas a precio alzado, conforme al Artículo N.º 2270 del Código Civil ya citado; o si la ruina afecta a “obras mayores” y el contrato de construcción no ha sido realizado “a forfait”, en atención al Artículo N.º 1792 y dentro del plazo de prescripción de 5 años que dicho texto consagra. Este encausamiento puede ser ejercido, a nuestro parecer, tanto por el propietario, lo que equivaldría por su parte a ejercer un derecho de repetición, como por la víctima directa de la ruina. En caso de que el contratista y la parte profesional a cargo de la obra (arquitecto, ingeniero, sociedad comercial), no fuesen la misma persona, ambos comprometen su responsabilidad en proporción a las faltas que se pruebe hubiesen cometido, concurriendo de modo mancomunado o solidario según las circunstancias.

En cuanto al plazo de prescripción aplicable en materia del Artículo 1386, será el de seis meses correspondiente a la responsabilidad cuasidelictual.

10.3. Seguros de Responsabilidad por Ejecución y Vicios de Construcción.

Dada la multiplicidad de inconvenientes que pueden surgir en el transcurso de la construcción de un edificio, es frecuente que el propietario busque garantizar la realización de la obra, y protegerse de los vicios eventuales que la misma pueda tener. De ahí la popularidad actual de las convenciones de responsabilidad o seguros de la construcción.

En el sector público, estos seguros de responsabilidad por ejecución y vicios de construcción, son imprescindibles para que se pueda cristalizar el contrato. Se exige que el contratista presente una *fianza de responsabilidad*, conforme el valor de la obra a ejecutar, antes de hacerle entrega de los fondos necesarios para iniciar la construcción.

Ante el incremento de la demanda en el mercado las distintas compañías y corredores de seguros, ofrecen una variedad cada día más atractiva de planes de seguros de construcción que no sólo cubren los dos renglones antes indicados, sino que también comprenden la protección de maquinarias y equipos electrónicos, fianzas de fidelidad, seguros de interrupción, entre otros.

La ventaja de estas convenciones es que tanto el propietario como el contratista se ven protegidos, en caso de que una eventualidad impida la ejecución del contrato. El propietario se protege contra la insolvencia o irresponsabilidad del contratista; y éste último, comparte el riesgo que implica toda empresa; se protege ante la eventualidad de que la realización de la obra le resulte no rentable, incosteable o inconveniente. Aquellos contratistas que se desenvuelven en la realización de obras del Estado, tienen la experiencia habitual de que los atrasos en el pago de cubicaciones, en la aprobación de presupuestos, en el suministro de documentos; transforma muchas veces una obra que al principio parecía beneficiosa, en una carga insostenible para la empresa.

Los avances en el desarrollo empresarial dominicano, la modernización global del país; han otorgado una mayor presencia a los seguros de responsabilidad en la construcción, no tan sólo ya en el sector público, sino también, en las obras de carácter privado.

Aún cuando sólo en el sector público se exige que el contratista sea un profesional de las ramas de la ingeniería o arquitectura, o una empresa debidamente calificada; el legislador ha prestado atención a la necesidad de que en la ejecución de toda obra, incluyendo las de carácter privado, participen estos profesionales de conformidad con el desarrollo y la técnica de la época. Podemos asumir la definición dada por el especialista en derecho de la construcción argentino, Daniel E. Butlow, cuando define el *ejercicio profesional* como «toda actividad remunerada o gratuita que requiera la capacitación proporcionada por las universidades nacionales con arreglo a sus normas y sea propia de sus diplomados u otros asimilados...»⁵⁹

En el presente capítulo, enfocaremos los requisitos derivados de la ley, que son inherentes a todas las personas que pretendan intervenir en la construcción de una edificación, en virtud de su calidad de profesional de la ingeniería o la arquitectura.

1. REQUISITOS

PRELIMINARES PARA EL EJERCICIO PROFESIONAL

1.1. Exequátur y Pasantía Profesional

La palabra «exequátur», voz latina que significa «que ejerce», designa en nuestro derecho la autorización que otorga la autoridad competente para que una persona pueda ejercer determinada investidura, acto o

⁵⁹ Butlow, Daniel E. Op. cit., p. 49

profesión. Si bien algunos funcionarios del poder judicial, como los intérpretes judiciales, tradicionalmente requieren esta autorización para desempeñar sus funciones; en nuestro país, desde el año de 1942, el exequátur es exigido para ejercer «todas las profesiones que exijan título universitario nacional o extranjero debidamente revalidado».

La Ley No.111, sobre exequátur de profesionales, Gaceta Oficial N.º 5822, del 9 de Noviembre de 1942, es la que establece en su Artículo N.º 1 la prescripción transcrita. Para ejercer una profesión, por tanto, no sólo es necesario haber obtenido el título de grado en una Universidad competente, sino también, adquirir el exequátur. Esta Ley derogó la Orden Ejecutiva N.º 198 del 27 de agosto de 1918.

La facultad de otorgar el exequátur recayó en el Poder Ejecutivo, lo cual, dada las particulares condiciones políticas de la época, otorgó un recurso más de presión y chantaje al dictador, para intimidar a los profesionales del país. Un profesional que no mostrara claramente su lealtad al régimen o que fuera denunciado como presunto opositor, podría sufrir la cancelación de su exequátur, o, si no se le había otorgado, la negativa del mismo.

Esta exigencia del exequátur, es obviamente aplicable a ingenieros y arquitectos, pues desde el siglo pasado la Universidad de Santo Domingo, antes Instituto Profesional, estaba otorgando títulos de estas profesiones.

A partir del 1955, la Ley N.º 4249 del 13 de agosto de ese año, exige a los Ingenieros, Arquitectos, Ingenieros Civiles y Agrimensores, la realización obligatoria de una pasantía profesional de un año, como condición previa a la obtención del exequátur.

Esta pasantía de un año, debe contar con el aval de la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones. En la práctica, cuando un ingeniero o arquitecto tiene mas de un año de trabajo en cualquier empresa, con la presentación de su Carta de Trabajo por ante ese organismo oficial obtiene una Carta de Exención de Pasantía que es la que comúnmente se utiliza.

La Carta de Pasantía o de Exención de Pasantía, según el caso, es requisito sine qua non para poder tramitar la expedición de exequátur.

Por otra parte, la Ley N.º 4536 del 13 de septiembre de 1946 dispone que una persona que adquiriera una nacionalidad extranjera se ve privado de su exequátur profesional. Sin embargo, esta ley se corres-

pondría con un ordenamiento constitucional que imposibilitaba la retención de la nacionalidad dominicana, ordenamiento que ha sido superado a raíz de la reforma constitucional del año de 1994 y que permite la ostentación de una doble nacionalidad. En ese orden, consideramos que esta ley, que se encuentra en desuso, es por demás inconstitucional.

1.2. El Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA)

Hasta el año de 1963 recayó en la Secretaría de Estado de Obras Públicas (antes Dirección General) la responsabilidad de tramitar el exequátur de ley para los ingenieros, arquitectos y agrimensores. A partir de ese año, cuando es instituido el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), se establece que la solicitud de exequátur deberá ser tramitada por conducto de este organismo (Artículo N.º 2 de la Ley N.º 6200 de Ejercicio de la Ingeniería, la Arquitectura, la Agrimensura y Ramas Afines).

El CODIA es, Según la Ley N.º 6160, Gaceta Oficial N.º 8730, «una institución moral de carácter público, y como tal, tiene personalidad jurídica y patrimonio propio, con todos los derechos, obligaciones, poderes y atribuciones que le señala la ley» (Artículo 3). Además de vigilar el ejercicio profesional el CODIA sirve como «Asesor del Estado en asuntos de su competencia» y debe «propugnar por el establecimiento de normas técnicas legales, especificaciones y leyes que deberán regir cualquiera de las fases de la elaboración de proyectos y ejecución de obras, así como su contratación» (Artículo N.º 6).

Tenemos entonces que de conformidad con la ley, el CODIA no es un ente de carácter privado y particular; constituyéndose realmente en una entidad estrictamente oficial. Esta condición, va de acuerdo con la naturaleza de sus funciones y los fines para los cuales fue creado. Del mismo modo funcionan otros colegios profesionales de la ingeniería, la arquitectura y la agrimensura en la mayoría de las naciones del mundo, reservándoseles el control y supervisión particular de la organización y ejercicio profesional.⁶⁰

⁶⁰ Cfr. *Ley de Colegios Profesionales de España*, del 13 de Febrero de 1974, Grafoffset, S. L., Madrid, 1974.

El CODIA se encuentra dentro de la denominación de colegios profesionales que se utiliza modernamente y que según el jurista español Gaspar Ariño Ortiz “son corporaciones de Derecho Público, forma jurídica utilizada por el ordenamiento para configurarlos a la vista de la funcionalidad que él mismo busca: integrar al grupo profesional en su conjunto, con forzosidad de incorporación, para que así quede asegurada la representación exclusiva de la profesión y se instrumente el control de la misma mediante poderes coercitivos, de carácter público, que dicho grupo recibe de la ley”.⁶¹

Los principales organismos del CODIA, según la indicada Ley N.º 6160, son: la Asamblea General, la Junta Directiva, el Tribunal Disciplinario y la Comisión de Defensa. La propia ley define estos organismos, atribuyéndole a la Asamblea General las máximas facultades deliberativas; mientras la Junta Directiva es el órgano directivo y administrativo del Colegio. El Tribunal Disciplinario, por su parte, es «el órgano encargado de conocer y decidir las causas de carácter profesional que se instruyan contra miembros del CODIA»; mientras que la Comisión de Defensa es «el órgano que actuará en representación de sus miembros cuando sus derechos quieran ser desconocidos o conculcados» (Artículo N.º 8).

Tanto el Tribunal Disciplinario como la Comisión de Defensa del CODIA, han jugado un papel estelar a lo largo de la existencia de éste colegio profesional, vigilando el ejercicio profesional y pugnando porque los derechos de los profesionales que agrupa no sean lesionados. A diferencia de organismos similares pertenecientes a otros colegios profesionales públicos del país, puede decirse que en el caso del CODIA estos dos organismos cumplen su papel con notable diligencia, y es muy frecuente el conocimiento de diversos casos por parte de los mismos y la emisión de las decisiones sancionatorias, administrativas y disciplinarias correspondientes.

1.3. Trámite de Exequátur

Para poder tramitar la obtención de exequátur profesional, los profesionales de la ingeniería, la arquitectura y agrimensura deben deposi-

⁶¹ Gaspar Ariño Ortiz, “Constitución y Colegios Profesionales”, Unión Editorial, S.A., Madrid, 1985, p. 142.

tar los siguientes documentos en el CODIA: Certificado de Exequátur o de Grado, Carta de Pasantía o Carta de Trabajo y de Exención de Pasantía, Certificado de últimas materias, Certificado de No Delincuencia y Cuatro Fotos 2 x 2. Estos documentos son enviados al Consejo Nacional de Educación Superior (CONES) quien los tramitará al Poder Ejecutivo para la emisión del Decreto de Exequátur.

Una vez el Poder Ejecutivo emite el Decreto otorgando el exequátur correspondiente, este Decreto es enviado a el CODIA donde el profesional hace la inscripción definitiva, paga los derechos de cuota, registra su firma y su domicilio profesionales. De igual modo, obtiene un número de Colegiatura, imprescindible para la autenticación de los diseños, planos, cálculos y otros documentos que produzca. El Decreto que otorga el exequátur será posteriormente publicado en la Gaceta Oficial correspondiente.

Con la inscripción en el CODIA puede ya el profesional ejercer plenamente su carrera en todo el territorio del país.

2. EL EJERCICIO PROFESIONAL

2.1. El Profesional. Uso del Título

La Ley N.º 6200, sobre ejercicio profesional de la Ingeniería, la Arquitectura, la Agrimensura y Profesiones afines establece los parámetros básicos aplicables al ejercicio de estas profesiones en nuestro país. La ley reconoce como profesionales a todos los ingenieros, arquitectos y agrimensores que hayan obtenido su título en una universidad reconocida del país o que habiéndolo obtenido en el extranjero lo hayan revalidado adecuadamente.

El uso del título se reserva para los profesionales que la ley consagra, por lo que las denominaciones de Ingeniero, Arquitecto y Agrimensor sólo podrán ser utilizadas por éstos. La ley permite, sin embargo, que dominicanos graduados en el extranjero que no hayan revalidado su título y que no ofrezcan sus servicios profesionales, o extranjeros que se encuentren en tránsito en el país, puedan utilizar estos títulos. Pero inmediatamente los extranjeros fijen residencia en la República, deberán acogerse a la reválida contemplada en la ley.

Es oportuno señalar que no es requisito previo para el uso del título, el haber obtenido exequátur profesional; pues esta condición es exi-

gida únicamente **para ejercer la profesión de que se trate**. En consecuencia, no incurrir en ejercicio ilegal los profesionales no inscritos en el CODIA que únicamente usen el título y no ejerzan su profesión.

Los Artículos N.ºs 18 y 19 de la Ley N.º 6200 plantean dos excepciones a la obligatoriedad de inscribir los títulos en el CODIA y obtener exequátur para poder ejercer las profesiones que regula en el país. El primer caso es cuando determinadas instituciones o empresas contratan profesionales graduados en el extranjero con el propósito de realizar exclusivamente un trabajo específico, para lo cual debe contar con la autorización del CODIA que comprobará la estricta necesidad de ello. La segunda excepción, se produce cuando el Poder Ejecutivo contrata los servicios de profesionales graduados en el exterior, en casos muy especiales que las circunstancias del trabajo lo ameriten, y debiendo informarlo al CODIA. En esta última situación no se exige la autorización previa de éste colegio profesional.

2.2. Delimitación del Ejercicio Profesional

La Ley N.º 6200 al definir lo que es ejercicio profesional establece en su Artículo N.º 10 que «constituye ejercicio profesional con las responsabilidades inherentes, cualquiera de las actividades que sean propias de las profesiones a que se contrae esta Ley según se determine reglamentariamente».

En los diferentes reglamentos aplicables al ejercicio profesional se ha ido delimitando el campo de acción de estos profesionales. Cada una de las instituciones del sector público encargada de fiscalizar y aprobar la actividad de los mismos, ha ido dictando estas disposiciones conforme se desarrolla la industria de la construcción en el país.

En ese sentido se inscriben los diferentes Reglamentos emitidos por la Secretaría de Estado de Obras Públicas, la Corporación Dominicana de Electricidad, el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos, la Dirección General de Mensuras Catastrales, el Instituto Nacional de Agua Potable y Alcantarillados (INAPA), entre otros. Todo ello ha contribuido a una mayor especialización de las ingenierías, que en sus diferentes ramas han recibido la atención de las autoridades para su reglamentación y mejor ejercicio. Las Universidades, en ese or-

den, señalan la especialización correspondiente del ingeniero. Las principales ramas de la Ingeniería Civil son: Estructuras, Vías e Hidráulica; mientras que la Ingeniería Electromecánica ha tenido en nuestro país un mayor énfasis en la parte eléctrica y en menor medida, la mecánica.

En el frecuente caso de construcción de viviendas o edificios, el arquitecto siempre se encargará del diseño, pudiendo también tramitar documentos y dirigir la obra; el ingeniero civil de la parte estructural, estando también facultado para la dirección y supervisión técnica del proyecto; el ingeniero electromecánico de la parte eléctrica, limitando su rol administrativo a las gestiones correspondientes ante la Corporación Dominicana de Electricidad para aprobación de las conexiones de líneas de transmisión al sistema energético; y el agrimensor, antes que todos ellos, deberá haber saneado el terreno adecuadamente, oficializando sus delimitaciones y medidas por ante el Tribunal de Tierras y registrando el saneamiento catastral en las oficinas del Registrador de Títulos de lugar que corresponda.

Se hace necesaria sin embargo, una regulación más específica que establezca más claramente el campo de ejercicio profesional en las ingenierías; pues ello contribuiría a limitar el ejercicio ilegal tan frecuente en nuestro país y a precisar las funciones de cada profesional en la construcción. Es preciso distinguir el papel del ingeniero, el arquitecto y el agrimensor; de aquel que juegan el maestro constructor, el dibujante y el técnico de topografía. La determinación más específica de la incumbencia de cada cual, evitaría la intrusión que realizan los técnicos en áreas que, por su delicadeza y especialidad, deben estar reservadas únicamente a los profesionales autorizados.

En ese orden, sería conveniente integrar y reformular en un solo texto normativo todas estas disposiciones aisladas sobre ejercicio profesional.

2.3. Elaboración de Documentos y Derechos de Autor

El Artículo N.º 11 de la Ley N.º 6200 consagra el derecho de propiedad intelectual de que disfrutaban los profesionales de la ingeniería, arquitectura y agrimensura, respecto de los documentos técnicos por

ellos elaborados, tales como: anteproyectos, croquis, maquetas, planos, informes, experticios, minutas, dibujos, etc.

También la nueva ley sobre Derecho de Autor, la N.º 65-00, del 24 de julio del 2,000 ⁶² contempla dentro de los denominados derechos de autor y afines a «... las obras de dibujo, pinturas, **arquitectura...** las ilustraciones, mapas, planos, croquis y obras plásticas relativas a la geografía, a la topografía, a la **arquitectura o las ciencias...**» (Artículo N.º 2). Esta ley consagra un derecho inalienable a favor de los autores a partir de la creación de la obra, señalándoles como los únicos autorizados a disponer del usufructo, modificación, comercialización, venta o cualquier uso que de ella se pretendiere realizar.

Existen sin embargo, algunas excepciones a este principio. Una de ellas es la indicada por el Artículo N.º 43 de la ley cuando señala que «el autor de un proyecto arquitectónico no podrá impedir que el propietario introduzca modificaciones en él, pero tendrá la facultad de prohibir que su nombre sea asociado a la obra alterada». Asimismo la que se deriva del Artículo N.º 13 cuando dispone que los derechos patrimoniales sobre las cosas creadas por empleados o funcionarios públicos, en cumplimiento de las obligaciones inherentes a su cargo, se presumen cedidos al organismo público de que se trate, salvo pacto en contrario».

La ley también establece un procedimiento para el registro del derecho de autor. Sin embargo, a diferencia de la ley anterior que indicaba las condiciones para el registro de una obra de arquitectura y áreas afines, la actual ley lo remite a un Reglamento para «otros géneros de obras literarias, artísticas o científicas» a ser definido por la Unidad de Derechos de Autor. ⁶³

⁶² Esta ley derogó la N.º 32-86 sobre Derecho de Autor (Gaceta Oficial N.º 9689, del 15 de julio de 1986)

⁶³ La derogada Ley N.º 32-86 establecía en su Artículo N.º 145 que el registro «si la obra fuese artística y única, como un cuadro, un busto, un retrato, pinturas, dibujos, arquitectura o esculturas se hará formulando una relación de los mismos, a la que se acompañará de fotografías, las que tratándose de obras de arquitectura y escultura, serán de frente y laterales... para hacer el registro de planos, croquis, mapas y fotografías se presentará una copia de los mismos, para los modelos y obras de arte se presentará copia y fotografía del modelo o de la obra más una relación escrita y detallada de los caracteres que no sea posible apreciar en la copia o fotografía».

Todos los documentos que elabore un ingeniero, arquitecto o agrimensor; deben ser autenticados con la firma registrada del profesional y con su número de colegiatura, a fin de que puedan ser aceptados en la administración pública, según lo establece el Artículo N.º 12 de la Ley N.º 6200. Ese mismo artículo señala un elemento de singular importancia, y es que solamente podrán ser autorizados con la firma del profesional aquellos documentos elaborados personalmente por el mismo o bajo su dirección. Por tanto, es irregular la práctica de algunos profesionales que firman documentos que son elaborados por personas no profesionales y que no cuentan siquiera con su supervisión directa.

2.4. Los Maestros de Obras

Fijemos ahora nuestra atención en quienes son los auxiliares más directos de los profesionales de la construcción: los maestros de obras. La Ley N.º 115 del 29 de enero de 1966, es la que regula en nuestro país la actividad de los maestros de obras o maestros de construcción, como se les conoce mas popularmente. Esta ley, deroga la N.º 2006 del 2 de mayo de 1949, que versaba sobre esta misma temática. Dado el papel estelar que juegan los maestros de obras en toda construcción, el legislador ha querido establecer requisitos mínimos que garanticen el adecuado desempeño de estos técnicos, lo cual incide en beneficio del contratista y del profesional a cargo de la obra.

La Ley N.º 115 hace una clasificación de los maestros de obras diferenciando tres tipos fundamentales: maestros de obras de edificaciones, maestros de obras viales y maestros de obras hidráulicas. Para poder ejercer como maestro de obras en cualquiera de estas áreas la ley exige que el interesado sea titular de un diploma que lo acredite como tal y que obtenga una licencia de la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones. Este diploma debe ser otorgado por cualquier escuela de capacitación técnica oficialmente reconocida. En cuanto a la licencia, la misma debe ser otorgada por la SEOPC, luego de someterse el interesado al examen correspondiente del área en que desea ejercer.

El Artículo N.º 8 de la indicada Ley N.º 115 es taxativo al señalar que solamente los maestros de obras facultados según las disposicio-

nes ya señaladas, pueden ser encargados por el profesional responsable de una obra, para la ejecución de la misma. Desafortunadamente, no resulta extraño el encontrarnos en la actualidad con numerosos aprendices que se autodenominan «maestros de construcción», sin contar ni con la calificación ni autorización pertinentes.

3. HONORARIOS PROFESIONALES

A diferencia de los abogados o los notarios, los profesionales de la ingeniería, la arquitectura y la agrimensura no disfrutaban de una Tarifa oficial de Honorarios Profesionales; pues el legislador no ha sancionado ninguna ley al respecto. Por ello, muchas veces resulta un tanto difícil el determinar los honorarios a pagar si las partes involucradas en el acuerdo de servicios profesionales no han pactado expresamente el precio o no lo han hecho determinable.

Esta dificultad es menor en el sector público porque como ya hemos establecido, existen tarifas aplicables a los contratistas dependiendo del organismo gubernamental a cargo de la obra. Esto independientemente de las leyes sobre salarios mínimos aplicables a los profesionales y técnicos de la ingeniería y la arquitectura, aspecto que se ha regulado en varias ocasiones a partir de la Ley N.º 15-86 del 18 de abril de 1986, y que sólo tiene aplicación para los profesionales y técnicos de esas áreas que laboran como asalariados.

En cuanto a los honorarios a pagar al profesional contratista en la realización de obras privadas, no existe ninguna reglamentación oficial, aunque sí muchos criterios avalados por el uso y tarifas internas aprobadas por el CODIA.

Existe el convencimiento en muchos profesionales del área en el sentido de que estas tarifas se aplican inexorablemente a los particulares, sean propietarios o contratistas, y que por ello si no se han determinado los montos de honorarios a pagar tendrían que ser utilizados aquellos porcentajes y tablas señalados en las diferentes tarifas del CODIA. Esta opinión es a mi juicio incorrecta; pues las tarifas aprobadas por el CODIA no han sido avaladas por el Congreso de la República; por lo que no están revestidas de la autoridad de la ley y por consiguiente no pueden ser impuestas a personas que no sean miembros del CODIA y que por lo mismo, no se encuentren bajo su tutela profesional.

Por el contrario, estas tarifas sí se impondrían a los miembros del CODIA en sus relaciones y a falta de convenio particular, pues la adquisición de la calidad de miembro del CODIA implica la sujeción a las normas y reglamentaciones que este organismo oficial dictare. Es la misma situación que se da en países como Chile o España; pero diferente a otros como Argentina, donde se ha regulado minuciosamente lo relativo a honorarios profesionales en la construcción.⁶⁴

Las Tarifas de honorarios profesionales aprobadas por el CODIA hasta la fecha, son las siguientes: Tarifa de la Arquitectura del 31 de Mayo de 1963; Tarifa de la Ingeniería Civil, del 12 de Julio de 1974, y Tarifa de la Agrimensura, del 26 de Mayo de 1988.

Es oportuno señalar, sin embargo, que aunque no son imperativas las tarifas señaladas, sirven en la mayoría de los casos como prototipo y referencia natural al momento de un juez suplir la voluntad de las partes respecto a los honorarios profesionales a pagar.

4. EL EJERCICIO 4.1. Tipificación del Ejercicio Ilegal

ILEGAL

Según el Artículo 20 de la mencionada Ley N.º 6200, incurrir en ejercicio ilegal de las profesiones de ingeniería, arquitectura, agrimensura y afines: «a) Las personas que sin poseer Título respectivo se ocupen en realizar actos o presten servicios públicos o privados que la presente Ley reserva a los profesionales que la misma contrae; b) Los titulares que sin haberse inscrito en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores o haber sido autorizados por el mismo, se anuncien como tales o realicen actos o presten servicios propios de los profesionales a que se refiere esta ley; c) Los titulares que habiendo sido contratados de acuerdo con los artículos 18 y 19 de esta Ley, excedan los límites señalados para su actuación; y, d) Los titulares colegiados que ejerzan durante el tiempo por el cual sean suspendidos».

También se considera ejercicio ilegal, conforme al Artículo N.º 21 del mismo texto legal, el hecho de que titulares colegiados encubran o amparen con su nombre o firma a personas que ejerzan ilegalmente estas profesiones, o a empresas que no obren de conformidad con las leyes vigentes.

⁶⁴ Cfr. «Leyes, Decretos, Resoluciones, Disposiciones, Aranceles que rigen el Ejercicio Profesional», Consejo Profesional de la Ingeniería, Buenos Aires, 1980.

Como el no inscribirse en el CODIA implica el no obtener exequátur profesional, con esta conducta se violenta al mismo tiempo la Ley N.º 111 sobre exequátur.

Es frecuente en la República Dominicana, el encontrarse con particulares que no están investidos de la calidad de ingeniero o arquitecto; diseñando y construyendo distintas obras de construcción, incluso algunas de gran dimensión. Lamentablemente no existe una tradición institucional de perseguir este tipo de actos, por lo que normalmente estos sujetos se convierten en violadores reincidentes de las normas de ejercicio profesional.

4.2. Sanciones

El ejercicio ilegal de la ingeniería, la arquitectura, la agrimensura y profesiones afines en la República Dominicana está sancionado mediante la aplicación de penas de multa y prisión; del mismo modo se sanciona la violación de la Ley N.º 111 sobre Exequátur y la usurpación de los títulos respectivos.

Conforme al Artículo N.º 24 de la Ley N.º 6200, se contempla multa de RD\$100.00 a RD\$1,000.00 pesos o prisión correccional de diez días a tres meses a aquellas personas que incurran en ejercicio ilegal, sean o no titulares. Aquellos titulares que ejerzan durante el tiempo en que están suspendidos, son pasibles de ser suspendidos en el ejercicio de la profesión hasta por un período de cinco (5) años.

Las empresas que no utilicen los servicios de los profesionales de la ingeniería, la arquitectura y la agrimensura requeridos por la ley, podrán ser castigadas a multas que van de RD\$300.00 a RD\$3,000.00 pesos.

La violación a la Ley N.º 111 sobre Exequátur Profesional, se castiga Según el Artículo N.º 8 de la misma ley, «con multa de cincuenta a doscientos pesos, y en caso de reincidencia con el doble de la multa o con prisión de uno a seis meses». También el Artículo N.º 9 de la misma ley faculta al Poder Ejecutivo a privar de exequátur profesional hasta por un período de cinco años, al profesional que mostrare una «mala conducta notoria» en el ejercicio de su profesión.

En cuanto a la usurpación de títulos, el Artículo N.º 8 ya señalado; plantea que esta infracción se castigará conforme al Código Penal.

Precisamente el Artículo N.º 258 de este Código, plantea que la usurpación de títulos se castigará con «prisión correccional de un mes a un año, sin perjuicio de las penas pronunciadas por el Código, por delito de falsedad, si los actos pasados o ejercidos por ellos tuvieren los caracteres de ese delito».

Existen infracciones que atacan directamente el derecho de autor del que se benefician los profesionales de la construcción, y que son castigadas de conformidad con la ya citada Ley N.º 65-00. Esta ley contempla en su Artículo N.º 169, prisión correccional de tres meses a tres años y multa de cincuenta a mil salarios mínimos contra quienes violenten los derechos de autor en cualquiera de sus manifestaciones, pudiendo aumentarse hasta el triple la multa en atención a la gravedad de los hechos y sin menoscabo de las eventuales demandas en reparación civil por daños y perjuicios que podría realizar la persona perjudicada.

En relación específica con nuestro tema, la ley castiga la persona que inscriba en el registro o difunda como suyos los planos, croquis y trabajos semejantes que ya se encuentren registrados y protegidos legalmente. También incurre en delito quien reproduzca estos documentos, los transforme, venda, comercialice o use de cualquier modo; sin autorización expresa del titular de los mismos.

4.3. Código de Ética y Tribunal Disciplinario

El Artículo N.º 25 de la Ley N.º 6200 da mandato al Colegio Dominicano De Ingenieros, Arquitectos Y Agrimensores (CODIA) para que dicte el Código de Ética Profesional, aplicable a los profesionales que agrupa. De las infracciones a ese Código conocerá el Tribunal Disciplinario del CODIA, organismo que como ya hemos visto, fue creado por la propia Ley N.º 6160.

El Código de Ética Profesional del CODIA fue aprobado el 11 de octubre de 1969, y el mismo cuenta con veinte apartados en los cuales se establecen una serie de conductas y actitudes incompatibles con el digno ejercicio profesional. Dentro de esas conductas se subrayan, entre otras: la competencia desleal, la obtención u otorgamiento de beneficios fraudulentos, el violentar las normas de ejercicio profesio-

nal, el transgredir las Tarifas de Honorarios Profesionales, el quebrantar las normas internas del CODIA, entre otras violaciones.

El Tribunal Disciplinario del CODIA, conforme el Artículo N.º 26 de la citada Ley N.º 6200 podrá imponer las siguientes sanciones: «amonestación privada, censura Pública y recomendación de suspensión al Poder Ejecutivo del ejercicio de la profesión de hasta un año, según el grado de la falta y según haya habido o no circunstancias agravantes de reincidencia o indisciplina».

Un caso muy destacado en los últimos años, fue el sometimiento al Tribunal Disciplinario del Director de la Oficina de Ingenieros Supervisores de Obras del Estado, acusado de evaluar determinadas obras públicas por encima de su valor real. Curiosamente, en este caso este funcionario fue declarado inocente por el Tribunal Disciplinario pero se recomendó la cancelación de su exequátur por un año al Poder Ejecutivo.⁶⁵

4.4. Limitaciones a la Actividad Comercial de Ingenieros y Arquitectos

La Ley N.º 4399, Gaceta Oficial N.º 7958 del 15 de marzo de 1956, limita la actividad comercial de los contratistas que tengan a su cargo la construcción de obras, prohibiéndoles expresamente el obtener control respecto de la venta de los materiales de construcción. El Artículo N.º 1 del indicado texto señala que «se prohíbe a todo ingeniero o empresa que tenga a su cargo la construcción de obras, realizar por cualquier medio, actos que impidan la libre y leal competencia o que restrinjan el comercio de los artículos o productos utilizables en la industria de la construcción, obteniendo control alguno sobre la fabricación, distribución o comercio de esos artículos o suministros, en perjuicio de las personas o empresas que, como ocupación principal se dediquen a la industria o a la importación de estos últimos».

El incumplimiento de esta ley, dispuesta con el evidente interés de beneficiar al sector comercial ferretero, está sancionado conforme el Artículo N.º 6 del mismo texto con prisión de un mes a un año o

⁶⁵ Cfr. Tribunal Disciplinario del CODIA. Decisión de fecha 11 de agosto del 2000.

multa de cien a mil pesos, o ambas penas. En cuanto a las personas morales la pena «se aplicará al administrador o gerente de la empresa».

En la práctica es nula la observancia de esta disposición, pues en nuestro país es muy frecuente que una empresa de ingeniería venda también los materiales de construcción que se incorporarán a la obra que ejecuta. Un caso típico es el de algunas empresas que construyen carreteras públicas y al mismo tiempo venden al Estado el material asfáltico utilizado en dichas vías.

De todos modos, creemos que es muy cuestionable la constitucionalidad de la Ley N.º 4399 ya que al limitar la participación de determinadas empresas en la actividad comercial, entra en contradicción con la libertad de comercio consagrada en el Artículo N.º 8, Ordinal 12 de la Constitución de la República.

CAPÍTULO

IV

SISTEMA PARA EL EJERCICIO DE LA INGENIERÍA Y LA ARQUITECTURA EN LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

La Ley N.º 687 publicada en la Gaceta Oficial N.º 9593 del 30 de julio de 1982, es la que crea un sistema para el ejercicio de la Ingeniería, la Arquitectura y Ramas Afines en la República Dominicana. Con la puesta en vigor de la Ley N.º 687, la Ley N.º 675 sufre su modificación más sustancial, pues deja de ser ley «de construcción», para serlo únicamente de «Urbanizaciones y Ornato», restringiendo su esfera de aplicación al ámbito municipal.

La Ley N.º 687 fue concebida con el propósito de crear un organismo técnico que promoviera la reglamentación continuada de la ingeniería, la arquitectura y ramas afines en el país. Ese organismo es la Comisión Nacional de Reglamentos Técnicos de Ingeniería, Arquitectura y Ramas Afines (CONARTIA). Pero también la ley concibe un sistema de seguridad respecto a las obras de construcción, garantizando su cumplimiento mediante determinadas sanciones penales.

1. FUNCIONAMIENTO DE LA COMISION NACIONAL DE REGLAMENTOS TÉCNICOS DE INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y RAMAS AFINES (CONARTIA)

Según la Ley N.º 687, la Comisión Nacional de Reglamentos Técnicos de Ingeniería, Arquitectura y ramas afines, se encargará «de discutir y aprobar los reglamentos técnicos relativos a la in-

geniería, la arquitectura y ramas afines» (Artículo N.º 9). Este organismo está compuesto por dieciséis (16) personas que son repre-

sentantes de diversas Secretarías de Estado y entidades oficiales y privadas, vinculadas al área de la construcción. Estos son los Secretarios de Estado de Obras Públicas (quien la preside), de Salud Pública y Asistencia Social; de Educación, Bellas Artes y Cultos; de Turismo; el Secretario General de la Liga Municipal Dominicana; el Director Ejecutivo del Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos (INDRHI); el Director del Instituto Nacional de la Vivienda; el Director del Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados; el Administrador General de la Corporación Dominicana de Electricidad; el Gerente General del Banco Nacional de la Vivienda; el Presidente del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA); el Presidente de la Asociación de Bancos Hipotecarios; el Presidente del Instituto Dominicano del Cemento y del Concreto; el Presidente de la Cámara Dominicana de la Construcción y el Presidente de la Sociedad Dominicana de Sismología.

Además de las atribuciones señaladas, esta comisión es la facultada para proponer la modificación de reglamentos técnicos vigentes; crear comités especializados para la solución de los conflictos que se presenten a propósito de estos reglamentos, aprobar proyectos de presupuestos, establecer consultas; entre otros.

El organismo ejecutivo de la CONARTIA es la Dirección General de Reglamentos y Sistemas; que está compuesta por un Director General y al menos tres diferentes Secciones: de Reglamentos Técnicos, de Coordinación y Supervisión de Aplicación de Reglamentos y de Orientación, Divulgación y Educación Continuada. La Dirección General de Reglamentos y Sistemas es la parte encargada de la ejecución de los programas y reglamentos de la CONARTIA.

Todos los reglamentos que apruebe la comisión, deberán ser remitidos al Poder Ejecutivo para «su consideración y expedición», de conformidad con el Artículo N.º 28 de la Ley N.º 687.

A partir del trabajo realizado por la CONARTIA se han elaborado una serie de Boletines y Manuales, algunos de los cuales contienen Reglamentos, y otros Recomendaciones o Criterios. También se han divulgado una serie de disposiciones elaboradas con anterioridad al inicio de los trabajos de la CONARTIA. Los Manuales elaborados y publicados por la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones hasta la fecha, son los siguientes:

M-001	Normas para Estacionamiento Vehicular (1980);
M-002	Recomendaciones Provisionales para el Análisis Sísmico de Estructuras (1979);
M-003	Recomendaciones Provisionales para Instalaciones Eléctricas en Edificaciones(1981);
M-004	Manual de Inspección y Supervisión de Edificaciones (1981);
M-005	Recomendaciones para Dibujo de Planos en Proyectos de Edificaciones (1981);
M-006	Recomendaciones Provisionales para el Análisis Sísmico de Estructuras. Ejemplos de Aplicación. (1981);
M-007	Recomendaciones Provisionales para Proyectar sin Barreras Arquitectónicas (1981);
M-008	Reglamentaciones para Instalaciones Sanitarias en Edificaciones (1982);
M-009	Especificaciones Generales para la Construcción de Edificaciones (1982);
M-010	Recomendaciones Provisionales para Instalaciones Eléctricas en Edificaciones(1982);
M-011	Criterios Básicos para el Estudio Geotécnico de Carreteras (1982);
M-012	Criterios Básicos para el Diseño Geométrico de Carreteras (1982);
M-013	Instrucciones para Presentación de Propuesta de Estudios y Proyectos de Carreteras (1985);
M-014	Especificaciones Generales para la Construcción de Carreteras (1985);
M-015	Efectos P(triángulo) en la Respuesta Sísmica No Lineal PT-1 (1985);

- M-016 Recomendaciones Provisionales para Espacios mínimos en la Vivienda Urbana (1985);
- M-017 Recomendaciones Provisionales para la Presentación de Proyectos Viales (1986);
- M-018 Diseño a Flexocompresión de Muros de Hormigón Armado. Secciones Rectangulares, L y C.PT-2 (1985);
- M-019 Recomendaciones Provisionales para Diseño y Construcción de Sistemas de Drenaje en Carreteras(1987).

En cuanto a los Boletines, estos son:

- 1/79 Procedimiento de Trámitación de Planos para el Distrito Nacional(1979);
- 2/79 Criterios Básicos Provisionales para la Revisión de Proyectos de Edificaciones(1979);
- 3/79 Reglamento de Precalificación de Empresas Constructoras(3ra. Edición, 1979);
- 4/79 Medidas de Control para la Instalación de Casilleros de Correos en Edificaciones(1979);
- 5/80 Presentación de las «Recomendaciones Provisionales para el Análisis Sísmico de Estructuras» (1980);
- 6/80 Requisitos Básicos Provisionales para las Instalaciones Eléctricas en Edificaciones(1980);
- 9/80 Recomendaciones Provisionales para el Análisis por Viento de Estructuras(1980);
- 10/80 Recomendaciones Provisionales para el Análisis de Mampostería (1980);
- 11/81 Requisitos Mínimos Provisionales para Estudios Geotécnicos de Edificaciones(1981);
- 13/84 Ley No. 687;

- 14/84 Estructura y Organización de la Dirección General de Sistemas;
- 15/84 Reglamento N.º 1661;
- 16/86 Recomendaciones Provisionales para la Ventilación Natural en Edificaciones;
- 17/87 Código Legislativo del Ejercicio Profesional de la Ingeniería, Arquitectura y Ramas Afines (1987).

2. REGLAMENTO PARA SOMETIMIENTO Y APROBACION DE PROYECTOS DE EDIFICIOS Y SU INSPECCION DURANTE LA CONSTRUCCION

El Reglamento N.º 1661 del 15 de diciembre de 1983, utilizado por un espacio de quince (15) años para la aplicación de la Ley N.º 687, ha contenido las normas más precisas, detalladas e impor-

ta-
tantes, relativas al trámite y aprobación de proyectos de construcción en el país. Estableció los documentos, planos, diseños, pagos y procedimientos inherentes a toda obra levantada en estricto cumplimiento de la ley. Este reglamento permaneció en vigencia hasta que fue recientemente derogado mediante el Decreto Número N.º 346-98, del 11 de septiembre de 1998, que estableció el nuevo Reglamento para Sometimiento y Aprobación de Proyectos de Edificios y su Inspección durante la Construcción.

En el análisis de este último reglamento, dada su muy reciente aprobación, consideramos oportuno resaltar aquellas normas reglamentarias que permanecieron inalterables así como las que constituyen innovaciones, respecto a lo que establecía el derogado Reglamento N.º 1661.

2.1. Ámbito de Aplicación

Ante todo, el Reglamento N.º 347-98 nos ofrece en su Artículo N.º 3 una extensa definición terminológica de los diferentes intervinientes en la construcción de un edificio, así como de algunas materias que

hasta la fecha no tenían ninguna conceptualización formal en las normas jurídicas vigentes.

En cuanto al ámbito de aplicación de este reglamento, precisamente un primer elemento nos viene dado por la definición que hace de edificio al considerar como tal una “obra o fábrica construida para habitación o para usos análogos como casa, templo y otros” (Artículo N.º 3). Al identificar el concepto “edificio” con el de habitación, este nuevo reglamento excluye tácitamente de su campo de aplicación a la construcción de plantas energéticas, puentes, carreteras y otras obras que por su naturaleza no están destinadas a ser habitadas por el ser humano. Esta intención se revela en el hecho de que ya se expidió mediante Decreto N.º 347-98 el Reglamento para el Diseño y Construcción de Subestaciones de Distribución de Media a Baja Tensión, y se tienen noticias de la existencia de otros proyectos de reglamentos que regularán la construcción de otras obras no habitables.

Al igual que el reglamento anterior, este somete a su aplicación tanto las obras de los particulares como aquellas que pertenezcan al Estado o a sus entes autónomos. En efecto, el Artículo n.º 2 establece que “para construir, reconstruir, ampliar o de cualquier manera alterar un edificio u otra estructura oficial o privada es necesario que el Propietario y el Director del Proyecto soliciten a la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones (SEOPC) la correspondiente Licencia de Construcción, para lo cual se someterán los planos del proyecto para su aprobación”. Es conocida sin embargo la práctica generalizada en la construcción oficial, de no someter al procedimiento de aprobación a los planos de los edificios que se construyen en ese sector; por lo que de hecho ha sido únicamente el sector privado el que ha cumplido con estas disposiciones.

Por demás, la obligación de someterse a las disposiciones del Reglamento, no solamente aplica para las nuevas obras, sino para cualquier reconstrucción o reparación.

2.2. Dirección y Ejecución de la Obra

Una de las principales virtudes del nuevo Reglamento, es que consagra un conjunto de categorías en relación a la obra que permiten

identificar más claramente los diferentes niveles de responsabilidad que tiene cada una de las personas intervinientes en la ejecución. En ese orden se establecen las siguientes calidades: Autor del Proyecto, Corresponsable de Obra, Director del Proyecto, Director Responsable de Obra, Residente, Inspector y Propietario.

Se define al **propietario** como “la persona física o moral que habiendo acreditado la legitimidad de su interés, gestiona y obtiene, previo acuerdo escrito, que un profesional o grupo de profesionales calificados realicen las obras o trabajos de ingeniería o arquitectura que le sean solicitada” (Artículo N.º 1.3.11). Una primera relación contractual del propietario podría ser con el **Director de Proyecto** persona física o moral responsable de “la elaboración de Proyectos de Ingeniería o Arquitectura conforme a las reglamentaciones y disposiciones técnicas correspondientes” (Artículo N.º 1.3.4); o con el **Director Responsable de la Obra** que es el que “asume el cumplimiento de las obligaciones, requerimientos y compromisos técnicos en la ejecución de una obra, conforme al proyecto aprobado y a las reglamentaciones y disposiciones técnicas correspondientes” (Artículo N.º 1.3.5). En este último caso, el Director Responsable de la Obra es el que se agenciaría los servicios de un Director de Proyecto que sería el responsable de los diseños y proyecciones a satisfacción del propietario.

Es muy frecuente en la actividad de la construcción, que el propietario se dirija a un arquitecto, ingeniero o contratista conocido y le plantee sus necesidades de construcción. Entonces ese relacionado decide asumir por sí mismo las diferentes categorías de responsabilidades que señala la ley: esa persona es al mismo tiempo el Director del Proyecto y el Director Responsable de la Obra, y en no pocos casos, el Autor del Proyecto y el propio profesional Residente.

La distinción que plantea el Reglamento de estas diferentes categorías, es sin embargo esencial, por las diferentes responsabilidades que implica cada una de ellas.

El **Director del Proyecto**, que puede ser ingeniero civil, arquitecto o ingeniero-arquitecto si se trata de una persona civil, y que en los casos de una persona jurídica debe acreditar su competencia profesional; es quien debe “firmar ante el propietario y los organismos competentes como el único responsable de todos los planos y los

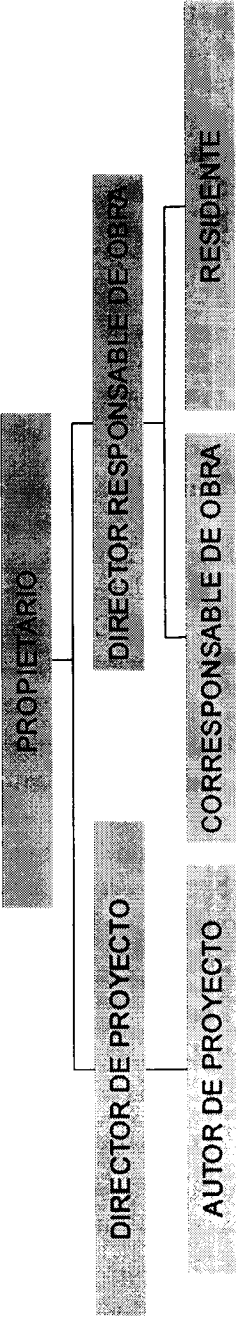
documentos técnicos del proyecto en general” siendo además el responsable de “obtener las aprobaciones correspondientes en los diferentes organismos competentes, previo pago de todos los impuestos establecidos por ley” (Artículo N.º 1.5). Esta precisión normativa no deja dudas respecto a un asunto bastante crucial en la práctica profesional y es la responsabilidad de trámite y aprobación de planos, y el pago de los impuestos, arbitrios y tasas respectivos.

En cuanto al Autor del Proyecto definido como “la persona física o moral que a solicitud del Director del Proyecto, y previo acuerdo escrito, participa de la elaboración de un Proyecto de Ingeniería o Arquitectura en la parte del mismo relativa a su especialidad, conforme a las reglamentaciones y disposiciones técnicas correspondientes” (Artículo N.º 1.3.2), queda también establecido que su responsabilidad se limita únicamente a “los planos y documentos técnicos relativos a su especialidad” (Artículo N.º 1.5.2) y no a los procesos de gestión administrativa propios del Director de Proyecto y que antes en la práctica se atribuían al autor del proyecto.

Por otra parte, al **Director Responsable de Obra**, además de su calidad profesional de ingeniero civil, arquitecto o ingeniero-arquitecto; se le exige un tiempo mínimo de cinco (5) años de ejercicio profesional. Si se trata de una persona jurídica, ésta debe acreditar un profesional que cumpla los requisitos indicados (Artículo N.º 1.6.1). El Director Responsable de Obra es quien tendrá a su cargo la dirección de los trabajos de construcción respondiendo de cualquier violación que durante la construcción ocurra al Reglamento y a las leyes vigentes, debiendo llenar los requisitos de inspección pública y llevar la documentación legal requerida y especialmente el **diario de obra** que establece la ley, donde se deben recoger las informaciones más relevantes relativas a la ejecución e inspección de la obra. (Artículo N.º 1.6.2).

El Director Responsable de Obra podrá contratar Corresponsables de Obra que es como denomina el Reglamento a los sub-contratistas definiéndolos como la persona física o moral responsable “de la ejecución de parte de la obra concerniente a su especialidad...” (Artículo N.º 1.3.3). El Corresponsable de Obra asumen plena responsabilidad por la parte de la obra que haya realizado. El Reglamento establece que la responsabilidad administrativa de ambos cesa en cinco

ORGANIGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE OBRA



(5) años a partir del momento en que se haya autorizado el uso del edificio.

El Reglamento también establece la figura del **Residente** indicando que debe ser un “profesional colegiado sea ingeniero civil, arquitecto o ingeniero-arquitecto autorizado por el Director Responsable de Obra para dar vigilancia y cumplimiento a la ejecución del proyecto aprobado” (Artículo N.º 1.3.8).

Finalmente, en lo que concierne a los responsables de la ejecución de la obra, el reglamento contempla que en los casos de reparaciones menores o de construcciones de viviendas unifamiliares no repetitivas de menos de ciento veinte metros cuadrados (120 m²) no se requerirá la presencia de un Director Responsable de Obra (Artículo 1.6.7).

2.3. Documentación Técnica de la Obra

Para obtener la Licencia de Construcción de la Secretaría de Estado de Obras Públicas, se exige el depósito en ese organismo de la documentación técnica de la obra. Conforme el Artículo 2.1 del citado Reglamento, esta documentación está compuesta por los siguientes elementos:

- Tres (3) juegos de planos aprobados por la Oficina de Tramitación de Planos del Ayuntamiento correspondiente. Esto incluye el Plano Catastral y el Certificado de Título o el “Certificado de Compra” debidamente registrado. Esto último sería más bien una copia del Contrato de Compra-Venta del terreno donde se realizará la obra.
- Copia de los planos para Estacionamiento Vehicular.
- Planos del conjunto, alimentación y drenaje sanitario aprobado por el organismo correspondiente (CAASD, INAPA, CORAASAN u otra corporación de agua local).
- Plano de localización indicando modo de conexión eléctrica.
- Cálculos estructurales, estudios geotécnicos, cálculos de drenaje, calidad de agua, entre otros.

El Reglamento establece en su apartado 2.2 la necesidad de que los documentos sean depositados en otros organismos oficiales confor-

me la naturaleza del edificio. Por ejemplo, los proyectos turísticos deben ser aprobados por la Secretaría de Estado de Turismo; los que afectan áreas históricas deben ser sometidos a la Oficina de Patrimonio Cultural; los del Sector Industrial, tienen que tener el aval de la Secretaría de Estado de Industria y Comercio; y lo mismo para aquellos proyectos del área de Educación y Salud, que deben estar aprobados por las Secretarías de Estado respectivas.

Particular mención en este orden, merecen los requerimientos establecidos por la reciente Ley General de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Esta ley exige la obtención de un permiso o licencia ambiental para poder desarrollar cualquier tipo de proyecto, incluyendo la construcción de proyectos de desarrollo urbano y de asentamientos humanos; puertos y otras obras marítimas; plantas eléctricas; aeropuertos; carreteras; plantas industriales; sistemas de agua potable; parques industriales, etc. (Artículos N.ºs 40 y 41).

Del mismo modo, esta exige ley a los ayuntamientos demandar los estudios ambientales correspondientes a los proponentes de proyectos de expansión urbana y suburbana (Artículo N.º 109); prohibiendo los asentamientos humanos en zonas de peligro, tales como lechos de río o zonas expuesta a variaciones marina (Artículo N.º 110); y determinando que todas las obras de ingeniería civil y estructuras sean diseñadas y construidas «de acuerdo a normas antisísmicas y medidas preventivas contra posibles incendios y con materiales que puedan resistir terremotos y huracanes..» (Artículo N.º 112).

Volviendo al Reglamento de para la aprobación de edificios, los planos del proyecto deben contar con planos de diseño arquitectónico, de diseño estructural, de instalaciones sanitarias, de instalaciones eléctricas, y de instalaciones mecánicas o diseño urbanístico si aplicaren (Artículo N.º 3).

Los planos arquitectónicos están pormenorizadamente descritos en el Reglamento, limitándonos a señalar la clasificación que se hace de los mismos (Artículo N.º 4):

- a) Plano de Localización y Ubicación;
- b) Planta Arquitectónica Dimensionada;
- c) Planta Arquitectónica Amueblada;
- d) Planos de Elevaciones;
- e) Planos de Secciones;

- f) Detalles Arquitectónicos;
- g) Tabla de Portaje y Ventanería;
- h) Tabla o Plano de Terminaciones;
- i) Plano de Estacionamiento y Acceso a la Vía Pública;
- j) Plano para Instalaciones de Seguridad contra Riesgos de Incendios y otras Emergencias. Estos dos últimos en caso necesario.

En lo relativo a los planos estructurales, el Reglamento establece que deben presentarse los siguientes (Artículo N.º 5.2):

- a) Planta Estructural de Techo;
- b) Planta(s) Estructural(es) de Entrepiso(s);
- c) Plano de Detalles de Vigas, Columnas, Zapatas;
- d) Plano de Detalles de Pórticos (si los hubiere);
- e) Plano de Cimientos;
- f) Plano de Detalles en general, y,
- g) Resistencia de Materiales a usar.

También el reglamento señala los detalles que deben contener los planos de instalaciones sanitarias así como los planos eléctricos. Para los de instalaciones sanitarias se exige la ubicación de instalaciones exteriores, planta de sistema de desagüe de aguas negras, plano isométrico completo del sistema de desagüe de aguas negras, plano isométrico del sistema de agua potable, entre otros. El contenido de los planos eléctricos va desde la localización de las salidas, paneles de distribución, cajas de conexiones, tableros de control, etc; hasta la ubicación de salidas de difusores de aire acondicionado, conexiones de planta de emergencia, distribución de la acometida y de los circuitos ramales, entre otros.

2.4. Licencia de Construcción

Una vez han sido sometidos a examen los documentos del proyecto, y si las autoridades no encontraren objeción a los mismos, el Director del Proyecto debe proceder a realizar los pagos correspondientes. Estos pagos son: arbitrio municipal, impuesto sobre documentos en sellos de la Dirección General de Impuestos Internos y tasa profesional del CODIA. Para realizar estos pagos la Oficina de Tramitación

de Planos de la SEOPC procede a realizar una tasación del valor de la obra por metro de construcción, conforme a una tabla que tiene dicho organismo, y que normalmente no se encuentra actualizada por lo que el monto de tasación casi siempre resulta menor del valor real de construcción.

Cumplidos estos requisitos, la SEOPC otorga la Licencia de Construcción, licencia que caducará un año después de la fecha de su expedición, si es que la obra no se hubiese iniciado (Artículo N.º 8.2.3). En el caso de los proyectos objetados, según la gravedad del caso, se podrán indicar directamente las observaciones a fin de que sean corregidas por el responsable, o, si las observaciones son de mucha gravedad, el interesado deberá retirar los planos para rehacerlos y volver a presentar el proyecto. La ley faculta a la Oficina de Tramitación de planos a que en aquellos casos en que las observaciones “no afecten las fundaciones de la estructura”, se autorice al interesado a “realizar el vaciado de las mismas” (Artículo N.º 8.3.2).

2.5. De la Inspección de la Obra

El Artículo 1.3.9 define al **Inspector** como el “profesional representante del Estado que, a solicitud del Director Responsable de Obra, realiza la inspección de las diferentes etapas de construcción de una obra de ingeniería o arquitectura”.

El inspector debe ser un ingeniero civil, arquitecto o ingeniero-arquitecto que tendrá libre acceso a la obra y a su documentación mientras esta se esté construyendo.

El Director Responsable de la Obra deberá ceñirse a las indicaciones que les sean formuladas por los inspectores u otros representantes autorizados de la SEOPC. En todo caso, el Inspector deberá llenar las siguientes tarjetas de inspección (Artículo N.º 9.1.3):

- a) Certificación de Aprobación de Materiales y Suelos;
- b) Certificación de Aprobación de Elementos Estructurales;
- c) Certificación de Aprobación de Instalaciones Eléctricas;
- d) Certificación de Aprobación de Instalaciones Sanitarias;
- e) Certificación de Aprobación de Areas de Estacionamiento y de Acceso a vías Públicas;

- f) Certificación de Aprobación de Impermeabilización de Techos;
- g) Certificación de Aprobación de Inspección Final.

Una vez la obra sea terminada, no puede ser destinada a sus fines hasta tanto no tenga la Certificación de Aprobación de Inspección final.

3. NORMAS Y MEDIDAS DE SEGURIDAD Como hemos establecido, la Ley N.º 687 establece las medidas básicas de seguridad en torno a una obra, las sanciones que correspondieren a los potenciales infractores y la competencia administrativa y judicial para conocer de esos casos.

Así las cosas, toda persona física o moral que violente las reglamentaciones del ejercicio de la Ingeniería, la Arquitectura y ramas afines, es pasible de sufrir las sanciones que la ley prevé. Esas violaciones ocurren cuando al momento de construir una obra no se observen las prescripciones establecidas en la propia Ley N.º 687, en cualquiera de sus Reglamentos oficialmente aprobados, y más concretamente, en los Reglamentos que regulan específicamente su aplicación. Estas disposiciones norman todo lo que tiene que ver con: requisitos y trámites sobre construcción, planos del proyecto (arquitectónico, de diseño estructural, de instalaciones sanitarias y eléctricas, de estacionamiento vehicular, etc.), procedimientos para la aprobación de proyectos, otorgamientos de licencias de construcción, supervisión y control de edificaciones, entre otros.

La facultad administrativa para supervisar y aprobar los proyectos de construcción, está concedida por la ley a la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones (SEOPC). La SEOPC, de conformidad con el Artículo N.º 17 de la Ley N.º 687, puede ordenar «la suspensión de toda obra en ejecución que incurra en una de las siguientes violaciones:

- a) Que no se ajuste a las disposiciones establecidas en los Reglamentos que expida el Poder Ejecutivo;
- b) Que no está provista de la correspondiente autorización o licencia;
- c) Que no se encuentre bajo la vigilancia responsable de un director o encargado;

- d) Que no se ajuste al proyecto aprobado, y
- e) Que de alguna forma se haya obstaculizado o impedido la inspección o cualquier otra función del personal autorizado por la SEOPC.»

De igual forma, y al tenor del artículo 18 del citado texto legal, es la SEOPC que puede ordenar «la clausura total o parcial de una obra en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de una obra en ejecución que, a consecuencia de una de las violaciones señaladas en el artículo anterior, presente elementos que atenten contra la seguridad pública;
- b) Cuando se trate de una obra terminada que no se ajuste al proyecto aprobado o que, por dársele un uso diferente al autorizado, perjudique la seguridad o el ornato público.»

El cese de esa clausura o suspensión podrá ser obtenido cuando la obra adquiera la licencia de construcción correspondiente, o cuando se certifique que las fallas alegadas han sido ya corregidas. Para corregir estas fallas el propietario tiene un plazo de tres (3) meses, conforme al Artículo N.º 21 de la Ley, plazo que puede ser extendido por la SEOPC. Sin embargo, si estas fallas son irreversibles o no son corregidas, el Tribunal apoderado del caso ordenará la demolición de la obra y el desalojo de las personas que la ocupen; teniendo el propietario un plazo de un (1) mes para ejecutar la demolición por su cuenta. La SEOPC será la responsable de ejecutarla si el propietario no obtempera al cumplimiento de la decisión judicial, en el plazo anteriormente indicado.

Como vemos, el legislador dominicano ha tomado la precaución de otorgar al constructor ilegal un plazo razonable para que este pueda regularizar su obra, y no sea necesaria la demolición de la misma que siempre implicaría una grave pérdida de recursos materiales. La mayoría de las legislaciones de la materia en otros países, también consagran este plazo de gracia. En España, por citar un caso, existe la denominación de obra abusiva para identificar aquella construcción que carece de autorización correspondiente, y que debe legalizarse en un plazo de dos (2) meses a partir de su suspensión.⁶⁶

⁶⁶ Cfr. Ley del 2 de Mayo de 1975; Real Decreto del 16 de Octubre de 1981; Reglamento de Disciplina Urbana; jurisprudencias citadas en Espasa-Calpe, Diccionario Jurídico, Op. cit.

La facultad de supervisión de la SEOPC sobre las diferentes construcciones que se erigen en el país, es compartida parcialmente con los Síndicos Municipales en materia de ornato, lo cual es reconocido por el Artículo N.º 30 de la propia Ley N.º 687, estableciéndose que «corresponde al síndico del Distrito Nacional y a los síndicos municipales declarar, en sus respectivas jurisdicciones, cuando un edificio terminado constituye un Peligro Público, un Estorbo Público o es lesivo al ornato. Esta declaración irá acompañada de la colocación en un lugar visible del edificio, de un cartel o letrero que exprese tal circunstancia». Este Artículo N.º 30, modificó al Artículo N.º 31 de la Ley N.º 687 sobre «Urbanizaciones y Ornato Público.»

También el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), es competente en materia de supervisión, al tenor por lo establecido en la Ley N.º 6160 del 11 de enero de 1963, que confiere a esa institución de carácter público la potestad de vigilar el ejercicio de las profesiones que agrupa y actuar en defensa del interés público.

4. SANCIONES Y COMPETENCIA Las sanciones previstas a las violaciones del Reglamento 346-98, son las dispuestas en el Artículo N.º 23 de la Ley N.º 687, conforme lo establece el propio Artículo N.º 11 del mencionado Reglamento. Estas sanciones son en primer lugar, una multa del 3 al 6 por ciento del monto total de la obra conforme a tasación hecha por la SEOPC, o prisión correccional de 10 días a 6 meses, o ambas penas a la vez. También se contempla, en caso de que el infractor no haya obtenido licencia de construcción, condenarle al pago del doble de los impuestos establecidos por la ley (Artículo N.º 23, párrafo).

El Artículo N.º 24 de la indicada ley establece que “en caso de que las indicadas infracciones sean cometidas por personas morales, las penas de prisión correccional serán dispuestas y aplicadas a su presidente, a su administrador o al funcionario que fuere su representante legal”.

La jurisprudencia ha admitido que una persona puede ser sancionada tanto por levantar un edificio sin la autorización de los planos correspondientes; como porque el edificio levantado no estaba de acuerdo con los planos aprobados. Asimismo, si las obras no se ejecutan en

correspondencia con los planos aprobados y se extienden dentro de la propiedad vecina, se puede ordenar su destrucción y el pago de daños y perjuicios al vecino.⁶⁷

Las sanciones detalladas, así como la demolición de la obra (Artículo N.º 22), deberán ser impuestas por el tribunal competente. Sobre este aspecto, mientras algunos jueces y Funcionarios Municipales sostienen que el tribunal competente lo es el Juzgado de Paz (Municipal en el Distrito Nacional y otras provincias), otros mantenemos la tesis de que el conocimiento judicial de las violaciones de la Ley N.º 687 y su Reglamento es competencia exclusiva del Juzgado de Primera Instancia.

Para analizar esta parte vamos a partir de la definición de competencia dada por el profesor francés Roger Perrot, que la carecteriza como «el poder legal dado a una jurisdicción para conocer de un proceso»⁶⁸. En efecto, las leyes de competencia reparten el poder de juzgar los conflictos suscitados entre distintas partes, poder que pertenece al Estado, que lo ejerce a través de sus diversas instancias judiciales.

Se habla de competencia de atribución para referirse a aquella que es determinada en Derecho Civil, por la materia o cuantía del asunto a juzgar, y en materia penal, por el tipo de infracción cometida (de simple policía, delito o crimen). La competencia territorial, viene dada, en principio por el domicilio de la parte demandada (actor sequitur forum rei) o por el lugar donde está ubicado el inmueble en litigio, en materia civil; y por el lugar donde se cometió el hecho, en materia penal.

Las normas que establecen la competencia atributiva son de orden público, esto es, no pueden ser contravenida por las partes a conveniencia, pues han sido dictadas en el interés de contribuir a una buena administración de justicia. Por el contrario, las leyes relativas a la competencia territorial suelen ser de interés privado, pues sólo interesan a los particulares.

En nuestro caso se trata de determinar a qué jurisdicción corresponde la competencia de atribución en materia de violación a la Ley N.º 687, si al Juzgado de Paz o al Juzgado de Primera Instancia. Debemos

⁶⁷ Cfr. Headrick, William. Op. cit. pp. 169 y 346.

⁶⁸ Citado por Cury, Jottin. *Los Recursos*, p. 175.

subrayar ante todo que, por su naturaleza, son éstas jurisdicciones totalmente diferentes. Los Juzgados de Primera Instancia conjuntamente con las Cortes de Apelación son en nuestro derecho jurisdicciones de derecho común; mientras que los Juzgados de Paz y los Tribunales de Tierras son Jurisdicciones de excepción. Ello implica, en lo que corresponde a la competencia, que los Juzgados de Primera Instancia y las Cortes de Apelación son competentes para conocer de todos los litigios que la ley no haya atribuido de modo expreso a otra jurisdicción; mientras que los juzgados de Paz, como una especie de tribunal de excepción, son solamente competentes para conocer de aquellos asuntos que la ley les confiere de modo específico.⁶⁹

En consecuencia si la ley no señala de manera expresa a ningún tribunal como el competente para conocer de tal o cual cuestión, el Tribunal competente lo será, en primer grado, el Juzgado de Primera Instancia.

En materia de simple policía el Código de Procedimiento Criminal es taxativo cuando otorga una competencia general a los juzgados de Paz para conocer de aquellos hechos que pudieren motivar una multa de cinco pesos o cinco días de arresto; mientras que los delitos cuyas penas excedan las anteriores los reserva para el conocimiento de los Juzgados de Primera Instancia en función de Tribunales Correccionales (Artículos N.ºs 137 y 177). Esta competencia general, se complementa con la competencia especial que la ley le otorga a las diferentes jurisdicciones, y que en el caso de los Juzgados de Paz abarca materias como la violación a la Ley N.º 13 sobre control de precios; a la Ley N.º 241 sobre vehículos de motor, en determinados casos; a la propia Ley N.º 675 sobre Urbanizaciones y Ornato, entre otras. Sin embargo, no existe ninguna ley que otorgue competencia especial a los Juzgados de Paz para conocer de la violación a la Ley N.º 687 por lo que evidentemente, es el Juzgado de Primera Instancia el Tribunal competente.

Además, el tipo de sanciones previstas en la Ley N.º 687 para esta violación (multas del 3 al 6 por ciento del monto total de la obra o prisión correccional de 10 días a 6 meses, o ambas penas a la vez), hace que ella caiga dentro de la competencia general que a los juzga-

⁶⁹ Cfr. Jottin Cury, *Los Recursos*, pp. 174-186.

dos de Primera Instancia en materia correccional, otorga el Artículo N.º 177 del Código de Procedimiento Criminal.

Algunos señalan que la Ley N.º 50-88 (Gaceta Oficial N.º 9738), que creó el Juzgado de Paz Municipal, es la que otorga facultad a esta jurisdicción para conocer de las violaciones a la citada Ley N.º 687. Sin embargo, la Ley N.º 50-88 solamente otorga competencia al Juzgado de Paz Municipal del Distrito Nacional para conocer exclusivamente: primero, «de todas las infracciones de las leyes, ordenanzas, reglamentos y resoluciones municipales que son en la actualidad competencia de los Juzgados de Paz» (Artículo N.º 2), y segundo, para conocer de las violaciones a la Ley N.º 675 de fecha 14 de agosto de 1944, sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones siempre «que no están deferidos a los Juzgados de Primera Instancia» (Artículo N.º 4, párrafo V). Como se puede apreciar, en ningún caso la Ley N.º 50-88 hace siquiera alusión a la Ley N.º 687 que crea un sistema para el ejercicio de la Ingeniería, la Arquitectura y profesiones afines.

Un análisis detenido de lo que establece la propia Ley N.º 687 nos confirmará que los Juzgados de Primera Instancia no sólo son la jurisdicción competente en mérito a las argumentaciones precedentes, sino también, en atención a que la Ley N.º 687, de manera expresa, le otorga competencia exclusiva en la materia.

El Artículo N.º 26 de la Ley N.º 687 establece que «la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones (SEOPC) se encargará de someter, ante el Procurador Fiscal Competente a toda persona o entidad que viole las disposiciones establecidas en la presente ley o en los Reglamentos que expida el Poder Ejecutivo.»

Del mandato preciso que señala la ley a cargo de la SEOPC, se colige que es el Procurador Fiscal, el funcionario judicial a cuyo cargo estará la puesta en movimiento de la acción Pública para conocer de los hechos sociales que contravengan las disposiciones de la Ley N.º 687. ¿Quién es el Procurador Fiscal y ante cuál jurisdicción actúa? El Procurador Fiscal es el representante del Ministerio Público, de la sociedad, en la jurisdicción de primera instancia, y se encarga de perseguir los crímenes y delitos que son de la competencia de ese Tribunal. El Ministerio Público, de conformidad con la Ley de Organización Judicial, es el responsable de perseguir «las infracciones cuyo castigo

corresponde a los Tribunales.», y se divide en Procurador General de la República, Procurador General de la Corte, Procurador Fiscal y Fiscalizador. En atención al Artículo N.º 58 de la citada Ley, «la competencia de cada funcionario del Ministerio Público está circunscrita a la competencia y jurisdicción del Tribunal por ante el cual ejerce sus funciones». Así, los Procuradores Generales de la Corte no pueden actuar en el contexto de los Juzgados de Paz o de los Juzgados de Primera Instancia. Esto implica que las acciones y persecuciones que efectúen tienen que ser llevados necesariamente por ante el Tribunal de su jurisdicción: si es el Procurador General de la Corte, por ante la Corte de Apelación, si es el Procurador Fiscal por ante el Juzgado de Primera Instancia, y si es el Fiscalizador por ante el Juzgado de Paz.

Subsecuentemente, las persecuciones que inicie el Procurador Fiscal con motivo de violación a la Ley N.º 687, solo podrán ser llevadas por ante el Juzgado de Primera Instancia, lo cual confirma que es a éste que le corresponde la competencia exclusiva en la materia. Distinto sucedería, si la Ley N.º 687 otorgara la facultad al Fiscalizador para iniciar la acción Pública a consecuencia de su violación. En ese caso, el Tribunal competente, lo sería el Juzgado de Paz, pues de conformidad con el Artículo N.º 140 del Código de Procedimiento Criminal, al Ministerio Público por esa jurisdicción estará representado por el Fiscalizador.

En conclusión, mientras la facultad para supervisar el cumplimiento de la Ley N.º 687 se distribuye entre la SEOPC, el CODIA y los Ayuntamientos; la competencia de atribución que conoce de las violaciones a la indicada ley, corresponderá exclusivamente al Juzgado de Primera Instancia, en sus atribuciones correccionales.

Sin embargo, la Suprema Corte de Justicia, en una sentencia dictada recientemente, fechada el 19 de marzo de 1998 ⁷⁰, conociendo de un recurso de casación contra una sentencia que había confirmado una decisión del Juzgado de Paz de Asuntos Municipales del Distrito Nacional por violación de la Ley N.º 687, confirmó dicha decisión, eludiendo referirse a la incompetencia del Tribunal de primer grado para conocer y fallar asuntos de la indicada naturaleza. Aunque en el

⁷⁰ Suprema Corte de Justicia. Boletín Judicial 1048, marzo 1998, pp. 203-207.

indicado caso el recurrente no presentó memorial de casación, la jurisprudencia ha sido constante en proclamar el carácter de orden público de la incompetencia en razón de la materia, pudiendo ser esta declarada “aún de oficio y sea cual fuere el estado en que se encuentre la causa relativa al asunto litigioso”⁷¹

5. REPARACIONES Y MODIFICACIONES EN LAS CONSTRUCCIONES DE OBRA

Si una obra ya edificada se somete a un proceso de reparación o reconstrucción, el propietario debe recorrer nueva vez el proceso de aprobación ante las autoridades

municipales y la Secretaría de Obras Públicas. En Obras Públicas, si el proyecto cumple los requisitos de ley, se concederá no una nueva Licencia de Construcción, sino una extensión de la Licencia ya aprobada, para que ésta también ampare los nuevos trabajos. Si se trata de trabajos que no transgreden las normas establecidas, y la propiedad está totalmente individualizada, no se presentan mayores inconvenientes. Distinto sucede si se trata de un Apartamento o Piso, pues en este caso es necesario el cumplimiento de otros requisitos.

5.1. La Organización de la Propiedad por Pisos o Condominios en Republica Dominicana

El Artículo N.º 664 del Código Civil dominicano establece que «cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los Títulos de propiedad no regulan la forma en que hayan de hacerse las reparaciones y construcciones, deben hacerse en la siguiente forma: las paredes maestras y el techo, son de cuenta de todos los propietarios, cada uno en proporción de la parte que tenga. El propietario de cada piso debe hacer el suelo correspondiente al suyo. La escalera que conduce desde la planta baja al primer piso, es de cuenta del dueño de éste: el trozo que media entre el primero y segundo, corresponde al propietario del último, y así sucesivamente».

⁷¹ Suprema Corte de Justicia, Boletín Judicial 685, p. 2507, Diciembre de 1967

La Ley N.º 5038, Gaceta Oficial N.º 8308 del 29 de noviembre de 1958 organiza más específicamente la denominada propiedad por pisos o condominios. Este sistema tiene una amplia aplicación en la República Dominicana, dada la construcción cada vez más frecuente de edificios de apartamentos que se someten a las disposiciones previstas por la Ley N.º 5038.

Lo fundamental en la ley es que la misma garantiza la propiedad individual de cada piso o apartamento, consagrando al mismo tiempo un área común que pertenece al conjunto de propietarios, y que no puede ser afectada de manera particular por uno de ellos en detrimento de los demás o sin el consentimiento de éstos. En ese sentido, el Artículo 3 de la indicada ley señala que «cada propietario es dueño de su piso, departamento, vivienda o local, y, a falta de mención contraria en el Título, todos son condueños del terreno y de todas las partes del edificio que no están afectadas al uso exclusivo de alguno de ellos, tales como patios, muros, techos y obra gruesa de los pisos, escaleras y ascensores, pasillo y canalizaciones e instalaciones de beneficio común exceptuando las que se encuentren en el interior de cada departamento. Los propietarios podrán extender o restringir el número de las cosas comunes y aún limitar la copropiedad de algunas de ellas entre las personas que las usan o que deban tener a su cargo el cuidado y mantenimiento de las mismas por la posición de sus respectivos locales».

Para cada edificio de apartamentos, los propietarios aprueban un Reglamento donde se establece todo lo concerniente a la administración del edificio; los procedimientos, responsabilidad, quórum, votos y autorizaciones necesarias para realizar modificaciones o reparaciones en el edificio; las áreas afectadas a dominio común de los propietarios, y en fin, una explicación detallada de las diferentes partes en que está dividido el edificio. Es imprescindible además, conforme el Artículo N.º 23 de la indicada ley que los planos de construcción hayan sido aprobados por las autoridades competentes. Este Reglamento debe registrarse en el título de propiedad, conforme la Ley de Registro de Tierras, a nombre de los propietarios o el propietario, pudiendo ser a nombre de una persona física o jurídica.

Para poder modificar el Reglamento de Condominio es preciso contar con el voto favorable de las $\frac{3}{4}$ partes de los propietarios (Artículo

N.º 12). Por otra parte, en principio se necesita del consentimiento de todos los propietarios “para construir nuevos pisos o realizar obras o instalaciones nuevas que afecten el edificio o sus dependencias, salvo disposición contraria en el reglamento” (Artículo N.º 8)

A pesar de las disposiciones legales y reglamentarias, es muy común el que se susciten controversias en los condominios a partir de la reparación o reconstrucción que realice cualquier propietario. El Tribunal competente para conocer de los litigios o diferencias que surgen en relación con un edificio sujeto al sistema que consagra la Ley N.º 5038, es el Tribunal de Tierras.

1. INTRODUCCIÓN Los conflictos por violación a normas de urbanización y ornato, son muy frecuentes en la diaria actividad de la construcción. Estos comprenden todos esos pequeños litigios entre vecinos («molestias de vecindad» dirían los hermanos Mazeaud) a causa de, por ejemplo, construcciones que traspasan linderos; paredes que obstaculizan el paso; cercas o verjas de mayor longitud que la permitida; pero también, aquellas desavenencias surgidas por motivo de regulaciones municipales especiales, como las que se dan a propósito de la instalación de una estación de expendio de gasolina o de gas, o por la construcción de un comercio en un suelo urbano originalmente destinado a uso familiar, o por el levantamiento de un edificio de una cantidad de niveles no permitidas; entre muchas otras especies.

Las normas y regulaciones sobre estos aspectos no son enteramente uniformes. Aún cuando la Ley N.º 675 sobre Urbanizaciones y Ornato es, conjuntamente con el Código Civil, la base de los ordenamientos municipales sobre la materia; cada ayuntamiento en virtud de su autonomía, puede dictar sus propias reglas accesorias, legislando de conformidad con las particularidades de la ciudad respectiva. Además, dentro de una misma ciudad nos vamos a encontrar con normas muy disímiles para sus diferentes sectores o ensanches.

La Ley N.º 675, ha sufrido constantes y permanentes modificaciones y derogaciones que la hacen sustancialmente diferente de lo que

originalmente fue, existiendo también otras leyes de aplicación simultánea.⁷²

Todas estas normas de urbanización y ornato, son en definitiva las que se aplican cada día, conforme el desarrollo de los sectores urbanos de la República Dominicana, y la regulación sucesiva de las corporaciones edilicias.

2. FACULTADES LEGALES DE LOS AYUNTAMIENTOS

La existencia en nuestro ordenamiento jurídico de los Ayuntamientos o Cabildos, es tan vieja como la propia vida de la Nación. Se recuerda que en el proyecto de Constitución política ideada por el patricio Juan Pablo Duarte, se insistía en el Poder Municipal, como un segmento que debía de disfrutar de parte de la autoridad del Estado en condiciones de poder autónomo. Sin embargo, es la evolución de la sociedad y de los propios cabildos que ha permitido que estos aumenten el caudal de sus atribuciones, y se desenvuelvan con una mayor independencia.

El municipio, la localidad, el sector o barrio, el paraje o la sección rural, son los espacios de mayor cercanía entre los ciudadanos, y el punto de partida de los asentamientos humanos. Resulta muy natural entonces, que el legislador haya dotado a los Ayuntamientos de múltiples facultades que le permitan organizar y regular el crecimiento urbano y el ornato local.

Respecto a la personalidad jurídica de los Ayuntamientos, y su consecuente facultad para dictar normas, actuar en justicia y demandar el movimiento de la acción pública, la jurisprudencia tradicional ha sido un tanto incoherente. De reconocer expresamente la personalidad jurídica de los cabildos, en unas ocasiones⁷³; ha pasado a afirmar en otras que «el Ayuntamiento no tiene calidad para poner en movimiento la acción pública como parte agraviada»⁷⁴ o a menoscabar su

⁷² Las referencias a la Ley 675 y sus modificaciones corresponden a la «Colección de Leyes, Decretos y Resoluciones de los Poderes Legislativo y Ejecutivo de la República». Edición Oficial. Impresora ONAP. Santo Domingo, 1986.

⁷³ Suprema Corte de Justicia, Gaceta Oficial 905, 21 de Octubre 1891.

⁷⁴ Suprema Corte de Justicia, B. J. No.153-155, 30 de Mayo 1923, pág.30.

personalidad jurídica afirmando que»... las comunes, personas morales, son responsables de los daños que causen quienes la representan, que son los Ayuntamientos».⁷⁵

Disposiciones legislativas de una época posterior a las decisiones jurisprudenciales de principio citadas, tienden a esclarecer la naturaleza jurídica de los Ayuntamientos y de sus mandantes naturales que son los Municipios. A ese respecto, resulta interesante hacer alusión, en primer lugar, a las Leyes N.ºs 3455 y 3456 que son las Leyes de Organización Municipal y de Organización del Distrito de Santo Domingo ⁷⁶, respectivamente, promulgadas ambas el 21 de diciembre de 1942.

La Ley N.º 3455 consagró en su Artículo N.º 1 la personalidad jurídica de los municipios teniendo estos «patrimonio propio y con capacidad para realizar todos los actos jurídicos que fueren necesarios o útiles para el cumplimiento de sus fines...». Esa ley estableció que los ayuntamientos son los responsables de «ordenar, reglamentar y resolver cuanto fuere necesario o conveniente para proveer a las necesidades del municipio y a su mayor bienestar, prosperidad y cultura» (Artículo N.º 31). En este texto legal sin embargo, todavía el ayuntamiento no tiene plena capacidad jurídica, pues aunque está facultado para gestionar los asuntos del municipio, en muchos casos deberá actuar previa aprobación del Poder Ejecutivo. En el mismo orden se pronuncian los artículos 4 y 5 de la Ley 3456, que crean al Distrito de Santo Domingo como ente con personalidad jurídica propia, y al Consejo Administrativo como el organismo encargado de su administración y gestión.

El gran cambio en este orden, va a producirse mediante la Ley N.º 5622, del 14 de septiembre de 1961, que consagrará a Autonomía Municipal, otorgando a los ayuntamientos del país vocación propia para la realización de los actos inherentes a una persona jurídica, que van desde la aprobación de presupuestos, la aceptación de donaciones y legados; el establecimiento de normas de ornato y urbanizaciones o de requisitos para la construcción; hasta la posibilidad de actuar en justicia,⁷⁷ entre otros.

⁷⁵ Cas. 15 de Julio 1925, B.J. No. 180, pág. 15.

⁷⁶ Cfr. «Recopilación de disposiciones legales relacionadas con la vida municipal», Liga Municipal Dominicana, 3ra. Edición, Santo Domingo, 1993, pp. 367 y 453.

⁷⁷ Op. Cit., Liga Municipal Dominicana, p. 35.

La Constitución Política actualmente vigente en la República Dominicana establece en sus Artículos N.ºs 82 y 85 que «El Gobierno del Distrito Nacional y el de los Municipios estarán cada uno a cargo de un Ayuntamiento... Los ayuntamientos podrán, con la aprobación que la ley requiera, establecer arbitrios, siempre que éstos no colidan con los impuestos nacionales, con el comercio inter-municipal o de exportación, ni con la Constitución o las leyes»⁷⁸. Esta disposición deroga tácitamente la denominación de Consejo Administrativo, utilizada por la Ley N.º 3456 ya citada, y por otras leyes que veremos más adelante.

La doctrina ha establecido que «los Ayuntamientos constituyen personas jurídicas con patrimonio y autonomía propios y con ingresos para realizar todos los actos útiles para el cumplimiento de sus fines...»⁷⁹; dentro de los cuales no sólo se encuentra la facultad para disponer normas sobre Ornato y Urbanizaciones, sino también, como ya veremos, la de iniciar las persecuciones judiciales cuando éstas normas son violentadas.

En ese orden de pensamiento se inscriben la mayoría de nuestras leyes municipales, e incluso la ya vieja Ley N.º 675 sobre Urbanizaciones y Ornato.

3. REQUISITOS GENERALES PARA URBANIZACIONES

La ley N.º 675 consagra en su artículo primero la obligatoriedad de *«toda persona o entidad que proyecte urbanizar una porción de terreno, de someter al Consejo Administrativo del Distrito de Santo Domingo o a la autoridad municipal correspondiente un proyecto»* que debe comprender los siguientes aspectos: A. Zonificación; B. Articulación General; C. Trazado de Vías; D. Formación de Manzanas y Lotes; E. Edificaciones; F. Paisaje y Recreo; y G. Reglamentaciones.

Cada uno de estos renglones del proyecto debe llenar los requerimientos mínimos que la ley prevé: *Zonificación*: se debe señalar el

⁷⁸ «Constitucion de la Republica Dominicana», Gaceta Oficial Número 9014, Imprenta J.R. Vda. García Sucesores, Santo Domingo, 1966.

⁷⁹ «Instituciones de Derecho Publico», Jose A. Silie Gatón, Ed. Universitaria, Santo Domingo, 1987, pag.566.

destino y división del terreno y la densidad de las edificaciones, o sea, el uso que se le dará al suelo y «la altura de edificios y área edificable»; *Articulación General*: incluye la topografía local, disposición de los árboles, y «conducción de fuerzas eléctricas, de aguas, cloacas y alcantarillados»; *Trazado de vías*: implica el especificar las diferentes calles, avenidas y plazas del sector, ubicando «pasos a nivel, puentes, canales y obras similares»; *Formación de Manzanas y Lotes*: en este renglón hay que establecer la división en manzanas, indicando los lugares en que serán ubicados los edificios públicos y demás servicios sociales y culturales; *Edificaciones*: medidas relativas a la conservación de edificios, determinación de niveles y locales de centros comerciales; *Paisaje y Recreo*: «Conservación de bosques, partes arboladas o árboles aislados», transformación de irregularidades topográficas, y lugares para áreas de juego y deportes; *Reglamentaciones*: se deben presentar reglas para la conservación de la urbanización y su proyección futura; todo de conformidad con el Artículo N.º 1 de la Ley N.º 675.

Hay que destacar que la Ley N.º 6232 del 6 de abril de 1963 instituyó a las Divisiones u Oficinas de Planeamiento Urbano, como los departamentos oficiales de los ayuntamientos para conocer de la aprobación de todos estos proyectos. Estas oficinas ya se encuentran establecidas en una gran parte de los ayuntamientos del país, aunque todavía existen muchos que no cuentan con la división técnica correspondiente para regular el crecimiento urbano.

Es a través de la oficina de planeamiento urbano que el interesado obtendrá la autorización de los documentos sometidos incluyendo la aprobación de uso de suelo. La jurisprudencia ha indicado que para que el ayuntamiento pueda denegar una solicitud de construcción sobre la base de que el terreno debe dedicarse a área verde, deberá demostrar que ha aprobado una determinada autorización en la que se disponga que ese terreno sería un área verde.⁸⁰

4. LINDEROS Y DIVISIONES. Por *linderos* debemos entender «la línea que separa unas propiedades o heredades de otra»... Constituye el «límite o límites hasta los cuales superficialmente se extiende la finca o el dominio sobre la

⁸⁰ Headrick, William. Op. cit. p.169.

misma. Desde el punto de vista hipotecario cobra importancia el concepto, ya que en la inscripción de toda finca es preciso hacer constar la naturaleza (si es rústica o urbana), la situación y los linderos». ⁸¹ En Francia la expresión *linderos* se refiere a las «heredades adyacentes» a los lados más extensos de una propiedad, denominándose **confin**es, aquellas heredades correspondientes a los lados pequeños del fundo. ⁸²

En nuestro país, donde el término de linderos corresponde más bien a la definición española arriba citada, es muy frecuente el que se susciten conflictos respecto a construcciones edificadas en relación con los linderos de la propiedad, a pesar de la minuciosa regulación que ha establecido el legislador al respecto. En el Código Civil, se establece una sucesión de normas que regulan el uso de las divisiones, cercas o paredes que separan diversas construcciones, estableciéndose las distancias respecto de los linderos de las mismas. El Artículo N.º 653 de dicho texto legal presume como pared medianera a «toda pared que sirva de separación entre edificios en toda su medianería o entre patios y jardines, y aún entre cercados en los campos... si no hay títulos ni señas que prueben lo contrario». También se consideran medianeras «las zanjas que hayan entre dos predios» (Artículo N.º 665), y, «la empalizada o vallado que separa dos fincas, a no ser que una sola de ellas se encuentre en disposición de estar cercada, o que haya título o posesión bastante en contrario» (Artículo N.º 670). El Código Civil también instituye diversos límites para la construcción o reparación de paredes medianeras. El Artículo N.º 662 consagra que «ninguno de los dueños colindantes puede hacer excavaciones en el fondo de la pared medianera, ni apoyar en ella obra alguna, sin el consentimiento del otro, o sin hacer, vista su negativa, determinar por peritos los medios necesarios para que la nueva obra no perjudique los derechos del colindante». Los gastos en la construcción mantenimiento o reparación de la pared medianera, corresponden de manera proporcional a todos los que a ella tengan derecho, según lo establecido en el Artículo N.º 655. Sin embargo, los copropietarios podrán «apoyar sus construcciones en el muro medianero, ha-

⁸¹ Diccionario Jurídico Espasa. Ed. Espasa-Calpe, Madrid, 1993, p. 588.

⁸² H. Capitant, «Vocabulario Jurídico», Ed. Depalma, Buenos Aires, 1969, p. 142.

ciendo descansar en vigas o tirantes, en todo el grueso de la pared, dejando un espacio de cincuenta y cuatro milímetros (dos pulgadas) próximamente», sin perjuicio de los derechos de construcción del copropietario (Artículo N.º 657).

A propósito de litigios suscitados por la destrucción de cercas, la Suprema Corte de Justicia ha establecido una serie de sentencias de principio que delimitan la responsabilidad penal o civil de la persona que ha provocado la destrucción de la cerca. Un elemento a tomar en cuenta, es que los jueces deben de precisar mediante el examen de los Certificados de Títulos en la propiedad de quien se encontraba dicha cerca, para así poder determinar si la misma es medianera o pertenece a una de las partes en pugna, pues es necesario para que se tipifique el delito que al respecto castiga el Código Penal, que «la cerca pertenezca a otra persona que no sea el inculpado».⁸³

En caso de necesidad de replantear un lindero la jurisprudencia ha establecido que si «éste no puede ser establecido en el terreno a satisfacción de las partes, basta que el agrimensor proceda de acuerdo con el artículo 15 del Reglamento... que le impone como única obligación verificar la línea del lindero en discusión y rendir un informe»⁸⁴. El Artículo N.º 671 del Código Civil, por su parte, señala que los árboles grandes deben plantarse a no menos de dos metros de la línea divisoria, y los árboles pequeños a no menos de medio metro, salvo reglamento o uso en contrario. El Artículo N.º 663 por otro lado, consagra un mínimo de diez pies para las paredes de separación entre dos fincas vecinas.

El Artículo N.º 674 establece una distancia mínima de seis pies (diecinueve decímetros) respecto de toda pared, sea o no medianera, para la construcción de «un pozo, aljibe, pila o letrina... establo... almacén de sal o montón de materias corrosivas».

De los Artículos N.ºs 675 al 680, se regula la «vista sobre la propiedad del dueño colindante», estableciéndose la prohibición de abrir ventanas o aberturas en la pared medianera sin el consentimiento de propietario contiguo. Además, las ventanas o claraboyas abiertas en paredes contiguas no medianeras deben estar provistas de enrejado,

⁸³ Boletín Judicial 466, página 359, año de 1949; Boletín Judicial 567, página 2207, octubre de 1957; Boletín Judicial 624, página 1067, Julio de 1962; Boletín Judicial 674, página 58, Enero de 1967.

⁸⁴ Suprema Corte de Justicia, Boletín Judicial 661, p. 1083, Diciembre de 1965.

tener «un bastidor de cristal fijo» y las barras estar a una distancia de tres pulgadas y ocho líneas de distancia. Esas ventanas deben estar a una distancia de ocho pies por encima del piso, si éste es primera planta, y a seis pies si se trata de un piso superior.

El Artículo N.º 678 establece de modo terminante que «no pueden abrirse miradores ni ventanas para asomarse, balcones o construcciones semejantes sobre la propiedad, cerrada o no del dueño contiguo, si no hay diecinueve decímetros (seis pies) de distancia entre la pared en que se practican y la mencionada finca».

El Artículo N.º 682, por su parte, consagra el derecho del propietario de una propiedad que no tenga salida, a reclamar el derecho de tránsito «a través de los predios contiguos», pero debe indemnizar al propietario de dichos predios.

Todas estas regulaciones establecidas en nuestro Código Civil, encuentran modificaciones, limitaciones y expansiones tácitas en la legislación particular de la materia, la Ley N.º 675; y en las reglamentaciones de carácter municipal. En ese orden, la Ley N.º 675 establece en su Artículo N.º 13, que «las edificaciones no podrán realizarse, en los barrios residenciales, a menos de tres metros de la alineación de las aceras, ni a menos de tres metros entre sus lados laterales y los linderos del solar por esos lados». Estos límites mínimos se hacen aún más amplios en determinadas calles y avenidas del Distrito Nacional, conforme el Artículo N.º 16 de la indicada ley. En algunos casos excepcionales se consagra 15 metros lineales frontales y 6 metros lineales para los linderos laterales (Avenidas George Washington, Sarasota, Máximo Gómez...), en otros 5 metros frontales y cuatro lineales (Avenida Pasteur); también 10 metros frontales y seis metros para los linderos laterales (Avenidas Bolívar, Independencia, Abraham Lincoln...); entre otras.

El Ayuntamiento del Distrito Nacional mediante la Resolución N.º 8/90, del 9 de febrero de 1990, estableció determinados linderos frontales y laterales en función del Número de pisos de la construcción correspondiente. El Artículo N.º 4 de dicha Resolución, establece el cuadro siguiente:

N.º Pisos	Lindero Frontal Metros Lineales	Lindero Posterior y Lateral sin Balcón (Metros Lineales)
1-2	5.00	1.50-2.00
3-4	5.00-6.00	2.00
5-8	7.00	2.50
9-12	8.00	3.50
12 ó más	10.00	4.00

Obviamente, estas limitaciones establecidas por el ADN no derogan las que consagra la Ley N.º 675, sino que complementan las mismas. En los lugares en los cuales la Ley N.º 675 establece un lindero mayor, debe aplicarse a nuestro juicio lo establecido por la ley y no el límite mínimo de la Resolución Municipal.

En cuanto a las verjas, el Artículo N.º 11 de la ley establece que las mismas «se construirán de manera que no afecten la regularidad del trazado de las aceras y calles ni la armonía del conjunto. De preferencia serán de modo que permitan la vista sobre los jardines delanteros de las viviendas». Los materiales para la construcción de las verjas o cercas de solares, conforme los Artículos N.ºs 22 y 23 de la supraindicada Ley N.º 675, podrán ser de cemento, ladrillo u otro material similar, madera, plantas, entre otros; pero se prohíbe el uso de madera, alambres sueltos o de zinc en aquellos lugares señalados en el Artículo N.º 16 de la indicada ley, letras «a» hasta la «q».

5. OTRAS REGULACIONES A LA CONSTRUCCION

5.1. Limitaciones a las Construcciones con Determinados Materiales.

La Ley N.º 675, en su Artículo N.º 20, prohíbe la utilización de determinados materiales en las construcciones que se realicen en la zona urbana de Santo Domingo, y da competencia a los Ayuntamientos del país para establecer estas prohibiciones en sus jurisdicciones respectivas. Los materiales que no pueden utilizarse son los siguientes: tablas de palma, cajas de mercancías, costaneras y de tejamaní u otro material similar, cana o materiales parecidos.

También se prohíbe la construcción o reconstrucción de casas de madera o de hierro galvanizado u otro metal, en la gran mayoría de las urbanizaciones de Santo Domingo; dándose facultad a los ayuntamientos para limitar en sus respectivas jurisdicciones este tipo de construcción. Asimismo, la ley prohíbe la construcción en toda la República de viviendas hechas con tapia, es decir, con tierra apisonada o compacta.

El Artículo N.º 19 de la misma ley prohíbe las construcciones de madera «en las esquinas formadas por las calles o avenidas en todas las ciudades de más de 15,000 habitantes en el momento de la construcción, cuando se trate de esquinas de cuadras de construcciones cerradas o continuas». De igual modo el párrafo II del mismo artículo establece que «las construcciones de los solares de esquina no podrán tener menos de 10 metros por cada lado en sus frentes», bajo reserva de aprobación por la autoridad municipal correspondiente. Toda esta variedad de materiales de construcción puede autorizarse de modo excepcional, cuando su uso en la edificación fuere eminentemente ornamental (Artículo N.º 20, párrafo I).

5.2. Construcciones Paralelas a la Zona Urbana

El Artículo N.º 4, Párrafo 6 de la Ley N.º 675 prohíbe la construcción en un radio de 500 metros de anchura, externa y paralela la zona urbana, de cualquier tipo de construcción, sino «dentro de la alineación» que apruebe la autoridad municipal correspondiente; quedando bajo dominio público la construcción en caso de que el terreno en que deba construirse la vivienda «corresponda a calles u otras vías públicas».

5.3. Limitaciones a la Densidad de las Construcciones

El Artículo N.º 16 de la Ley N.º 675, consagra una diversidad de limitaciones a la densidad o tamaño de las construcciones realizadas en la ciudad de Santo Domingo apuntando la cantidad mínima o máxima de plantas o niveles que debe tener una edificación, dependiendo de su ubicación. Resumiendo las especificaciones que al res-

pecto contempla este artículo, podemos hacer la siguiente clasificación:

* **Construcciones de por lo menos dos plantas:** Aquellas que se levanten en el perímetro del Parque Independencia; aquellas que tengan sus frentes a las Avenidas George Washington hasta Haina, Máximo Gómez, Sarasota, frente al parque Eugenio María de Hostos; Avenida Mella y alrededores del parque Abreu y del Mercado Modelo.

* **Construcciones de por lo menos tres plantas:** Aquellas que se levanten en los alrededores del parque Colón y en la calle del Conde.

* **Construcciones de no más de dos plantas:** Aquellas que se levanten «en los alrededores del Baluarte 27 de Febrero, con frente a la calle Palo Hincado, desde Arzobispo Nouel hasta la calle de Las Mercedes; en la calle Arzobispo Nouel, entre las calles Palo Hincado y Pina; en la calle de Las Mercedes, entre Palo Hincado y Pina». También aquellas edificadas en «las manzanas 246, 217, 190, 161, 162, 138, 219, 249, 248 y 247 del Distrito Catastral N.º 1 del Distrito Nacional, que colinde con la Avenida México y con las calles Doctor Delgado, Moisés García, Manuel María Castillo, Uruguay y 30 de Marzo».

Por otra parte, el Artículo N.º 107, Párrafo II, de la Ley N.º 675 prohíbe la aprobación de construcciones que excedan los siete (7) pisos. Esta prohibición, a todas luces incongruente con las necesidades del país y el alto grado de desarrollo de nuestra industria de la construcción, ha sido flexibilizada en la práctica, aplicándose la Resolución N.º 8/90 del Ayuntamiento del Distrito Nacional que contiene nuevos límites para la densidad en las construcciones.

Esta Resolución autoriza la «**densidad alta**», refiriéndose a construcciones de mas de seis niveles (incluyendo tipo torre), en las siguientes vías de la Capital: Avenidas Winston Churchill, Abraham Lincoln, Lope de Vega, Sarasota, Enriquillo, Núñez de Cáceres, Anacaona, 27 de Febrero (hasta la Luperón), George Washington (hasta el Kilómetro 11). En la Avenida Bolívar se estableció una doble densidad: en el tramo Independencia-Pasteur, se autoriza la construcción de edificios de hasta siete pisos; pero 50 metros al Este y al Oeste de la calle Doctor Báez sólo se permitirán construcciones de menos de seis niveles (**densidad baja**). En la calle Dr. Báez, también se permitirán únicamente construcciones de densidad baja.

Esta densidad alta, sin embargo, ha sido sometida a determinados requisitos por la propia Resolución No.8-90. En primer lugar, en cuanto a los parqueos, se exige una determinada cantidad de parqueos en función del número de dormitorios de cada apartamento. Asimismo, se exige «un área para jardines y esparcimiento al aire libre» en conexión y dependencia con los diseños específicos del edificio.

Otra limitación se establece en las Avenidas Winston Churchill, Abraham Lincoln, Lope de Vega, Sarasota, Enriquillo y Núñez de Cáceres donde se prohíben las nuevas construcciones de menos de cuatro niveles, así como la «instalación de estaciones de gasolina o de cualquier otro tipo de materiales inflamables». Esta última prohibición también se establece en la Avenida George Washington.

En la Avenida Anacaona, por su parte, desde el tramo de la Calle Hatuey hasta la Pedro Bobea sólo se permitirá la construcción de edificios para uso habitacional.

5.4. Fachadas, Techos, Calles y Aceras

En cuanto a la construcción y disposición de fachadas, la Ley N.º 675 en su Artículo N.º 24 establece como una única limitación la no utilización de colores antiestéticos, dejando como potestad de las autoridades edilicias el determinar cuáles colores pueden ser considerados como tales.

El Código Civil por su parte, en el Artículo N.º 681, regula la disposición de los techos, estableciendo que «todo propietario debe construir los techos de modo que viertan las aguas pluviales a su propiedad o a la vía pública, no pudiendo arrojarlas a la propiedad vecina». Para las calles, avenidas, aceras y verjas, los Artículos N.º 7 y siguientes de la Ley N.º 675 contemplan determinadas disposiciones. El Artículo N.º 7 establece los siguientes parámetros de longitud al respecto:

	ACERA	VIA	ACERA
Calles	1/5L	3/5L	1/5L
Avenidas	1/4L	1/2L	1/4L

Además dicho artículo establece en 14 metros lineales el ancho mínimo de las calles, y en 25 metros lineales el de las avenidas. Respecto a las aceras, el Artículo N.º 10 de la ley establece un ancho mínimo de 1.50 metros para la parte pavimentada, dedicándose la parte restante a plantaciones o grama. La ley también señala el tipo de materiales que se utilizarán en estas obras, dependiendo de la especie de circulación predominante, sea animal o vehicular, y las características de la superficie (Artículo N.º 8).

En este mismo orden, el Artículo N.º 12 establece para las vías de circulación principal un mínimo de 2 a 3 metros para las aceras, y un ancho total de la vía no menor de 30 metros.

El Artículo N.º 26 de la misma ley, somete a aprobación y supervisión de los ayuntamientos, cualquier trabajo que implique remover las aceras, contenes o vías públicas, estableciendo que el dueño de la obra deberá pagar previamente en el ayuntamiento el costo de los trabajos de reposición. Lamentablemente, este aspecto de la ley es uno de los que menos se cumple en el país, resultando frecuente la destrucción de vías públicas, aceras y contenes sin cumplir con la disposición señalada y sin tampoco proceder a la pronta reparación de la infraestructura dañada.

Por otra parte, el Artículo N.º 35 prohíbe «fijar, cruzar o sostener carteles, anuncios, postes vientos, tirantes, cables, alambres, rieles, transformadores, condensadores u otros aparatos eléctricos o mecánicos en las vías públicas, así como proceder a la poda de los árboles situados en lugares públicos, sin previa autorización del Consejo Administrativo del Distrito de Santo Domingo o de la autoridad municipal correspondiente...».

Las prohibiciones de la Ley N.º 675 en cuanto a la utilización de las calles y aceras, concluyen con lo establecido en los Artículos N.ºs 32 y 33 de la Ley. El Artículo N.º 32 establece que «en las calles y aceras no se permitirán fuera de las horas de trabajo, materiales de construcción ni escombros procedentes de derribos en lugares que obstaculicen el libre tránsito». El Artículo N.º 33, por su lado, prohíbe «a los particulares sembrar o mantener árboles o arbustos cuyas raíces o ramas ocasionen o puedan ocasionar daños a las avenidas o calles, sistema del acueducto, cloacas y alcantarillas».

5.5 Del Estacionamiento o Parqueo.

El Artículo N.º 16, Párrafo III de la Ley N.º 675, establece la obligatoriedad de que todo edificio de más de cuatro apartamentos tenga habilitados una cantidad de estacionamientos igual a la de apartamentos, y faculta a la Secretaría de Estado de Obras Públicas para determinar las especificaciones técnicas correspondientes.

A ese respecto, la SEOPC ha dictado Manual M-001 sobre Normas para Estacionamiento Vehicular.

El ayuntamiento, por su parte, dictó su Reglamento N.º 1/92 del 23 de abril de 1992, que regula los denominados Parques Públicos en la ciudad de Santo Domingo. Este Reglamento establece en su artículo segundo que parques públicos «son los que se establecen para tales fines en instalaciones comerciales, institucionales e industriales y aquellos que el Estado o el Ayuntamiento del Distrito Nacional instalen como tales». Esos parques públicos podrán ser cerrados y usados de modo exclusivo, cobrando el usufructuario RD\$1.00 por cada media hora, siempre y cuando garanticen la custodia del vehículo, conforme al artículo sexto del indicado Reglamento. También se establecen una serie de arbitrios y compensaciones a favor del ayuntamiento del Distrito Nacional, por la explotación de parques públicos, o cuando se incumplan los parámetros técnicos delineados reglamentariamente.

Desafortunadamente, en la ciudad de Santo Domingo, los parques públicos se comercializan bajo clara advertencia de los propietarios de que no garantizan al usuario la seguridad de sus vehículos y de los bienes que allí aloja.

6. DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO Y PUESTOS DE GASOLINA Y GAS LICUADO DE PETROLEO (GLP)

La construcción de estaciones de servicio y puestos de gasolina ha sido objeto de una especial regulación por las autoridades municipales, y por

la propia ley adjetiva. Las Resoluciones N.ºs 28/66 del 15 de junio de 1966 y 8/70 del 18 de mayo de 1970, emitidas por el Ayuntamiento del Distrito Nacional; El Reglamento N.º 2119 del 29 de marzo de

1972 y la posterior Ley N.º 317, del 26 de abril de 1972; son los principales textos regulatorios que debemos considerar al respecto. La Resolución N.º 28/66 establece una serie de normas relativas a las distancias que deben separar a una estación de gasolina de otra estación y de determinados edificios e instalaciones públicas; el tamaño mínimo del solar en donde se puede instalar una estación de gasolina; las formas y tamaños que debe caracterizar las isletas y dependencias de servicio en la estación; limitaciones diversas dependiendo de la cantidad de población habitante en el lugar en que vaya a ser instalada la estación, entre otros múltiples requisitos.

La Resolución N.º 8/70, por su parte, establece como requisito esencial para la aprobación del proyecto de instalación de una estación de servicio de gasolina, que el propietario de la misma realice una inversión en edificaciones superior al valor del terreno.

Distancias mínimas específicas y de aplicación nacional, en relación con los linderos y las distancias entre una estación de gasolina y otra, son consagradas en la Ley N.º 317. Allí se señala, en su Artículo N.º 2 que los puestos de gasolina en Santo Domingo, Santiago de los Caballeros y los municipios cabeceras de provincia, deberán ocupar un solar que al menos tenga «cincuenta (50) metros lineales en su lindero menos extenso y están a una distancia mínima de 700 metros lineales uno del otro». Esta cantidad de metros lineales en el lindero, se reduce a 40 metros para los municipios no cabeceras de provincia. La misma ley en su Artículo N.º 3, señala que los puestos de gasolina no podrán erigirse sin que medie entre ellos una distancia no menor de doscientos metros en Santo Domingo de Guzmán y Santiago de los Caballeros y ciento veinticinco (125) metros en cualquier otra población del interior, cuando se encuentren edificios destinados o que se proyecten destinar a escuela, mercado, hospital, iglesia, teatro, cine, asilo, biblioteca, plaza, parque, jardín público y de aquellos otros establecimientos o lugares de carácter público para los que la Oficina de Planeamiento Urbano correspondiente juzgue necesaria la aplicación de tal medida».

A partir del año 1995, la Liga Municipal Dominicana ha comenzado a aplicar dos Reglamentaciones para la Construcción e instalación de Estaciones de Servicios de Gasolina y Plantas de llenado de cilindros de Gas Licuado de Petróleo (GLP); circunscribiéndose a los ayunta-

mientos que trabajan con la asesoría de la Liga Municipal Dominicana. Estas reglamentaciones, aún cuando no han sido consagradas mediante ley, decreto u ordenanza; tienen una aplicación constante en numerosos municipios del país, y fijan reglas en los siguientes aspectos: distancias mínimas de seguridad, requisitos de solicitud, área mínima requerida, edificaciones, equipos y accesorios, equipo contraincendio, entre otros.⁸⁵

7. MEDIDAS DE SEGURIDAD PÚBLICA El Artículo N.º 29 de la Ley N.º 675, califica de PELIGRO PÚBLICO «todo edificio, obra o construcción que represente una amenaza para la seguridad de sus moradores» y para la ciudadanía en sentido general; de ESTORBO PÚBLICO «todo edificio, obra o construcción que obstaculice el desarrollo urbanístico o constructivo de una ciudad o población o de un sector determinado de ésta»; y como LESIVO AL ORNATO, «todo edificio, obra o construcción que menoscabe la belleza o el desarrollo urbanístico de una ciudad o población de un sector determinado de ésta...».

Son las autoridades municipales las encargadas de verificar la ocurrencia de alguna de las situaciones previstas en el Artículo N.º 29 de la Ley N.º 675, notificando a los interesados las medidas a tomar, sea la reparación o demolición parcial o total de la obra, según el caso, y conforme a lo dispuesto por el Artículo N.º 30, Párrafo II de la citada ley. En caso de que éstos no obtemperen a los requerimientos municipales, las autoridades edilicias deben apoderar a la jurisdicción competente a fin de que ésta tome las decisiones judiciales apropiadas.

En el Artículo N.º 31 de la ley, se crea la categoría de INUTILIZABLE aplicable a aquellas construcciones o edificios que no estén en capacidad de ser habitados debidamente, procediéndose a su demolición o reforma, y colocándole el cartel correspondiente.

⁸⁵ Cfr. «Reglamentación para Construcción, Instalación y Remodelación de Estaciones de Servicios en las Jurisdicciones de los Ayuntamientos Dominicanos» y «Reglamentación para Instalación de Planta Llenado Cilindros Gases Licuados de Petróleo (GLP) en las Jurisdicciones de los Ayuntamientos Dominicanos», Mimeo, Liga Municipal Dominicana.

También dentro de las medidas de seguridad, la Ley N.º 675 faculta en su Artículo N.º 34 a las autoridades municipales para que éstas puedan establecer «zonas, sectores, vías o sitios públicos en los que no puedan ser instaladas factorías, industrias, u otros establecimientos donde funcionen fábricas, máquinas, calderas, aparatos o artefactos peligrosos o excesivamente ruidosos o molestos para el público, o donde se fabriquen o utilicen materiales o productos peligrosos o dañinos para el público». En caso de que los establecimientos de este tipo ya se encuentren instalados, deberán trasladarse a una zona no prohibida en un plazo establecido mediante ordenanza municipal que no puede ser menor de un año, conforme al párrafo III del mismo artículo.

Finalmente, otra medida contemplada en la ley, la establece el párrafo V del Artículo N.º 34, y es la que exige que todas las empresas cinematográficas o personas que manipulen películas de cine; deben guardar las mismas en una bóveda o depósito especial de conformidad con los requerimientos técnicos señalados en ese mismo párrafo.

- | | |
|--|---|
| <p>8. JURISDICCION
COMPETENTE. PODERES.
SANCIONES.</p> | <p>Las normas que impone la Ley N.º 675, y otros textos de carácter municipal, respecto a la construcción, deben cumplirse obligatoriamente, previéndose una serie de sanciones penales para aquellos sujetos que infrinjan las mismas.</p> |
|--|---|
- Vamos a enfocar en lo adelante, cuáles órganos de justicia tienen la responsabilidad de castigar estas infracciones y que tipo de sanciones prevé la ley al respecto.

8.1. La Competencia del Juzgado de Paz

Conforme a las disposiciones previstas en el Artículo N.º 30 de la Ley N.º 675, cuando el ayuntamiento correspondiente determine que una edificación constituye un peligro o estorbo público, o sea lesiva al ornato; se deberá apoderar al Fiscalizador del Juzgado de Paz de la jurisdicción donde se encuentre el inmueble, teniendo este funcionario la responsabilidad de iniciar las persecuciones correspondientes. Si se trata de ayuntamientos donde funciona ya una Oficina

de Planeamiento Urbano, de conformidad con la Ley N.º 6232, Gaceta Oficial N.º 8751, del 6 de abril de 1963; será esta oficina quien ofrecerá un diagnóstico sobre la situación de la obra.

En la práctica, siempre que se violenta una disposición de la ley afectándose intereses particulares, se acude la Oficina de Planeamiento Urbano del ayuntamiento correspondiente que protagoniza una especie de mediación entre las partes para subsanar sus diferencias. En caso de desacuerdo o verificación de violaciones a la ley, se debe someter el caso al ayuntamiento respectivo para que dicte resolución al respecto y autorice al síndico municipal a someter el caso por ante el Juzgado de Paz competente, todo conforme al Párrafo II del citado Artículo N.º 30; y al Artículo N.º 1, letra «n», de la Ley N.º 5622 sobre Autonomía Municipal. En el ejercicio profesional cotidiano, es común apreciar que las Oficinas de Planeamiento Urbano no someten a la aprobación de los ayuntamientos estos expedientes, actuando muchas veces por cuenta propia, lo cual es una grave violación a la ley y motivo para presentar la inadmisibilidad de la querella que intervenga.

En cuanto al sujeto infractor que será objeto de persecución, lo lógico es identificar al Director Responsable de Obra, al contratista o al maestro constructor a cargo. La responsabilidad penal del propietario surgiría, en el caso de que no existiese contratista, y fuera el propio propietario el administrador de la construcción.

La Ley N.º 58-88, promulgada el 20 de junio de 1988, crea el Juzgado de Paz para Asuntos Municipales en el Distrito Nacional, que tiene como función conocer «de todas las infracciones de las leyes, ordenanzas, reglamentos, y resoluciones municipales que son en la actualidad competencia de los juzgados de paz». El Artículo N.º 5 de dicha Ley, modificó el Artículo N.º 111 de la Ley N.º 675 agregándole el Párrafo V que le «atribuye competencia especial al Juzgado de Paz para Asuntos Municipales para que pueda conocer y fallar en el Distrito Nacional, todos los asuntos concernientes a las violaciones a la presente Ley, que no están deferidos a los Juzgados de Primera Instancia».

En Noviembre de 1991, el Congreso aprobó la Ley N.º 35-91, que creó cuatro nuevos Juzgados de Paz Municipales «en las siguientes jurisdicciones del Distrito Nacional: Boca Chica, Herrera, Los Mi-

nas y Villa Mella». Sin embargo, el Artículo N.º 2 de ésta ley concede atribuciones a estos Juzgados en toda la jurisdicción del Distrito Nacional, por lo cual, existen legalmente cinco Juzgados de Paz para Asuntos Municipales con igual competencia territorial; pudiendo apoderarse a cualquiera de ellos de un litigio en esta materia, independientemente del lugar en que el inmueble se encuentre en la Capital de la Nación; lo cual es a todas luces un absurdo legal que amerita corrección.

Tanto la Ley N.º 50-88 como la Ley N.º 35-91 contemplan que el 50% del total de las multas impuestas por los Juzgados de Paz Municipales, deberán destinarse al Ayuntamiento del Distrito Nacional. Por otro lado, mediante las Leyes N.ºs 15-96, 16-96 y 17-96 se crearon los Juzgados de Paz para Asuntos Municipales de La Vega, Bonaire y San Cristóbal, respectivamente.

La coexistencia de la Ley N.º 675 con la Ley N.º 687, planteará en ocasiones un conflicto de competencia, cuando el infractor es inculcado de violentar ambas disposiciones legales.

En ocasiones, se ha dado el caso de que la Sala Capitular del Ayuntamiento ha tomado una decisión sobre un caso particular, y una parte que no está en contra de esa decisión la recurre por ante el Tribunal Contencioso Administrativo. Casos como éste fueron muy frecuentes en los años 1997 y 1998, y son particularmente conocidos por la difusión que han tenido en la prensa nacional, los litigios entre la Lic. Patricia Bucher, propietaria del Colegio Mundo María Montessori en el Ensanche Julieta de Santo Domingo, y la Junta de Vecinos de ese Ensanche; y entre la Constructora Logrobal y la Junta de Vecinos de la Urbanización Los Cacicazgos, a raíz de la Construcción de una Torre de 12 pisos en la indicada Urbanización. En el primer caso se trata de una litis por modificación en el uso de suelo; y en el segundo, por construcción de un edificio de una altura alegadamente no permitida por las disposiciones municipales.

8.2. Los Medios de Prueba

Apoderado el Juzgado de Paz del conflicto, se notifican las partes y se sustancia el proceso judicial para la discusión del caso. En estos

procesos el tribunal toma muy en consideración dentro de las pruebas que las partes pueden presentar, además de la comparecencia personal y la prueba testimonial; los planos y diseños profesionales del proyecto, los croquis y determinación de linderos catastrales; así como también, el informe pericial que frecuentemente se ordena, aunque los jueces no están obligados a ordenarlo cuando poseen otros elementos de prueba.⁸⁶

Respecto a la utilización de peritos en este tipo de proceso, regularmente se recurre a técnicos y profesionales que sean designados por el ayuntamiento correspondiente, el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores(CODIA), la Dirección General de Mensuras Catastrales y la Secretaría de Estado de Obras Públicas. Estas instituciones pueden presentar sea un perito o una terna de peritos para que luego el tribunal apoderado escoja de esa terna el perito que realizará el experticio correspondiente. Es oportuno señalar que no es al ayuntamiento o al CODIA a quien se nombra de perito, pues las personas morales, conforme la jurisprudencia, no pueden ser designadas como peritos⁸⁷. Estas instituciones, por su carácter oficial, son designadas por la ley para servir de asesor del Estado en materia de su competencia⁸⁸, e incluso se ha llegado a plantear que cuando el perito es designado por un organismo oficial «no está sujeto a las tachas a que están sujetos los peritos designados por un tribunal...»⁸⁹.

La responsabilidad del informe pericial corresponde únicamente al perito designado por el tribunal, y este informe no obliga en modo alguno al Juez⁹⁰. Sin embargo, la Jurisprudencia ha admitido que procede la casación de la sentencia «si los jueces de fondo desnaturalizan el informe pericial»⁹¹; o que éste puede ser declarado nulo si omite motivos o padece de una insuficiencia de motivos «que hagan impo-

⁸⁶ Suprema Corte de Justicia, Boletín Judicial 574, p. 922, mayo de 1958

⁸⁷ Suprema Corte de Justicia, Boletín Judicial 712 p. 399, marzo de 1970.

⁸⁸ Cfr. Ley N.º 6160, Artículo N.º 6.

⁸⁹ Suprema Corte de Justicia, Boletín Judicial 772, p. 550, marzo de 1975

⁹⁰ Suprema Corte de Justicia, Colección Sentencias, 11 de marzo 1872, p. 286, *in fine*; Gaceta Oficial N.º 964, 24 de agosto de 1892; Boletín Judicial 569, p. 2635, Diciembre de 1957; Suprema Corte de Justicia, 22 de febrero de 1985, Boletín Judicial 891, p. 434.

⁹¹ Cas. 26 de Octubre de 1935, Boletín Judicial 303, p. 395.

sible a los peritos llegar a una solución lógica fundamentada en esos motivos». ⁹²

Otro medio probatorio utilizado frecuentemente por los Juzgados de Paz, cuando conocen de violación a la Ley N.º 675 y otras disposiciones municipales, es la inspección de lugares. Esta inspección de lugares o descenso es realizada por el Juez apoderado, el Fiscalizador y la Secretaria correspondiente, en virtud de una sentencia del tribunal que tiene un carácter preparatorio⁹³; y mediante la misma se pretenden verificar los hechos o violaciones que las partes alegan en la litis. Al respecto, es preciso señalar que las partes deben ser citadas para que también comparezcan ya que en caso contrario la jurisprudencia ha considerado que se violentarían sus medios de defensa⁹⁴, y no procedería un fallo fundado en ésta inspección.

8.3. Sanciones a Aplicar

En caso de que el tribunal encontrase culpable al acusado de violentar la Ley N.º 675, estaría en posición de dictar en su contra una sentencia condenatoria. Esta sentencia podría ordenar, según se desprende de la lectura combinada del Artículo N.º 30, Párrafos II y VIII; y del Artículo N.º 111 de la indicada ley:

- a) La reconstrucción, reparación, o demolición parcial o total de la obra;
- b) El desalojo de la obra;
- c) Penas de multa de RD\$20.00 a RD\$500.00, o prisión de veinte días a un año o ambas penas a la vez, cuando la construcción no esté amparada por licencia de construcción o cuando la construcción no se ajuste a los planos aprobados;
- d) En caso de que la construcción no este amparada mediante una licencia de construcción, el Juez condenará “al pago del doble de los impuestos dejados de pagar y al pago del doble

⁹² Gatón Richiez, Carlos; «La Jurisprudencia en la Republica Dominicana», 1865-1938, Impresora Soto Castillo, Santo Domingo, 1989, pp. 399-400

⁹³ Suprema Corte de Justicia, 19 de junio de 1985, Boletín Judicial 895, p. 1431

⁹⁴ Suprema Corte de Justicia, Boletín Judicial 470, p. 794, Septiembre de 1949; Boletín Judicial 648, p. 1128, Julio de 1964.

de la suma que hubiere costado la confección de los planos correspondientes⁹⁵ »;

- e) Al pago de una multa de RD\$10.00 a RD\$300.00, o prisión de diez días a seis meses, o ambas penas a la vez, conforme la gravedad del asunto; cuando se trate de cualquier otro tipo de violación a la Ley N.º 675 diferente a las antes mencionadas.

Las demoliciones que ordene el Juez por sentencia, serán ejecutadas conjuntamente por el Ayuntamiento correspondiente y la Secretaría de Estado de Obras Públicas.

Cuando la vivienda cuya reconstrucción o reparación se ha ordenado, está ocupada por un inquilino, que resulta desalojado conforme a los procedimientos de derecho común; cesa para el propietario, de conformidad con la jurisprudencia, la obligación de realquilarle la vivienda una vez se hayan efectuado las reconstrucciones o reparaciones ordenadas judicialmente⁹⁶.

En cuanto a las penas reseñadas en las letras c) y d), se plantea un conflicto doctrinal, en virtud de las disposiciones que contiene la Ley N.º 687 ya citada. Existe la tesis que plantea que estas penas no pueden ser aplicables por el Juzgado de Paz, pues las controversias relativas a licencias de construcción corresponden ser conocidas exclusivamente por el Juzgado de Primera Instancia y no por el Juzgado de Paz. Sobre ese particular, ya hemos fijado nuestra posición en el tema anterior.

En cuanto al retardo en el pago de los arbitrios, al establecer la ley una sanción moratoria específica, constituida por la condena al pago del doble del monto de los mismos, no procedería la solicitud de indemnización adicional o diferida por daños y perjuicios. Al respecto, se ha establecido que «... el no pago de un arbitrio no constituye la inexecución definitiva o incompleta de una obligación sino un retardo en el pago de una suma de dinero, por lo que el perjuicio que experimenta el acreedor debe ser reparado mediante intereses mora-

⁹⁵ Los arbitrios a pagar al Ayuntamiento son el 5% del valor del solar (arbitrio por solar baldío) y el 2.5 por 1,000, calculado sobre el valor de la construcción. Al CODIA se le paga una Tasa Profesional equivalente al 2 por 1,000 también calculado en base al valor de la obra.

⁹⁶ Boletín Judicial 490, p. 571, Mayo de 1951.

torios y no compensatorios, en virtud de lo dispuesto por el Artículo N.º 1153 del Código Civil...»⁹⁷.

8.4. Prescripción

¿Cuál es el plazo que tienen las autoridades para perseguir penalmente a los violadores de la Ley N.º 675 y sus modificaciones?

Para contestar esta pregunta, debemos ante todo partir del hecho de que las violaciones a la Ley N.º 675, aún cuando son conocidas por el Juzgado de Paz, no constituyen una simple contravención sino que tienen la calidad de delito; en razón de que las penas aplicables son de carácter eminentemente correccional, sobrepasando el simple arresto o las multas sencillas inherentes a la materia contravencional, de conformidad con las disposiciones del Artículo 1 del Código Penal dominicano.

En ese tenor, conforme al Artículo N.º 455 del Código de Procedimiento Criminal, el plazo de la prescripción es de tres años; es decir, que la acción Pública se extinguiría si no es ejercida en un período de tres años, salvo las causas legales que suspenden el plazo de la prescripción⁹⁸. En este mismo orden, es oportuno señalar que el Artículo N.º 2277, párrafo, del Código Civil establece que «prescriben por el transcurso del mismo período de tres años, las acciones del Estado, del Distrito Nacional, de las comunes y de cualquiera otra división política de la República, para el cobro de impuestos, contribuciones, tasas, y de toda clase de tributación de carácter impositivo. El indicado plazo de tres años para esta prescripción se computa a partir del momento en que el pago de la obligación impositiva puede ser perseguido».

Sobre este último punto ha surgido una controversia en la doctrina y la práctica de los abogados que ejercen en el área; y es la relativa al punto de partida que debe tomarse en cuenta para contar el plazo de la prescripción en determinadas violaciones a la Ley N.º 675 que algunos consideran delitos o infracciones de carácter continuo.

⁹⁷ Boletín Judicial 625, p. 1282, Agosto de 1962, Edición Oficial, Suprema Corte de Justicia.

⁹⁸ Cfr. «Derecho Procesal Penal», de Luis R. Del Castillo, Juan Ml. Pellerano E Hipolito Herrera P., Ediciones CAPELDOM, Tomo I, págs.207-213.

La jurisprudencia dominicana ha tocado específicamente el tema de los delitos continuos y del punto de partida del plazo de la prescripción en ocurrencia de estos, estableciendo que «en las infracciones continuas o sucesivas, esto es, aquellas que están constituidas por un hecho único que se prolonga sin interrupción, la acción pública no prescribe sino a partir del momento en que el hecho ha cesado de una manera completa. La persistencia de la actividad delictuosa o la inercia, no es otra cosa que la continuación del delito único. Para determinar si un delito es o no de carácter sucesivo o continuo, es necesario referirse a la definición legal; y en principio, cuando la ley impone un deber continuo, el hecho de no cumplirlo, constituye una infracción que presenta del mismo modo este carácter»⁹⁹.

Evidentemente, en esta decisión de principio, la Suprema Corte de Justicia igualó los delitos continuos a los sucesivos, cuando en verdad son esencialmente diferentes, pues los delitos sucesivos según establecen Del Castillo; Pellerano y Herrera, son «una serie de delitos idénticos pero separados en su comisión por algún lapso» con respecto a los cuales «se admite que el plazo de prescripción se inicia el día en que cada uno es cometido, puesto que ellos conservan su individualidad»¹⁰⁰; mientras que el delito continuo es una infracción penal prolongada en su realización.

Cuando se incurre en el porte ilegal de armas, que es un delito de acción; o en determinados tipos de delitos fiscales, que son regularmente delitos de omisión; se está en presencia de dos delitos que tienen el mismo carácter de continuidad: el sujeto delictivo se mantiene de modo incesante como protagonista de un hecho calificado de infracción penal; permanece en una «actividad delictiva prolongada»; sus hechos constituyen una «unidad de resolución, unidad de fin, unidad de derecho violado»¹⁰¹, que son de la esencia de los delitos continuos. Esta categoría delictiva es también aplicable para el caso del delito de usura, pues el hábito es un elemento característico del mismo, pudiendo distanciarse un acto de usura de otro, y siendo sin embargo un único y mismo delito.¹⁰²

⁹⁹ Carlos Gatón Richiez, «La Jurisprudencia en la República Dominicana», 1865-1938. Impresora Soto Castillo, Santo Domingo, 1943, p.309.

¹⁰⁰ Luis R. Del Castillo, Juan Ml. Pellerano, Hipólito Herrera B., Op. cit., p. 211.

¹⁰¹ Cfr. Boletín Judicial 474, p. 69, Enero de 1950, Ed. Oficial, Suprema Corte de Justicia.

¹⁰² Suprema Corte de Justicia, Boletín Judicial 382, Mayo de 1942, p. 303.

En el caso de la construcción de viviendas o edificaciones sin las autorizaciones municipales correspondientes, en violación a normas de ornato y urbanizaciones y, en consecuencia, sin la legalización de planos y sin el pago de los derechos municipales o arbitrios de ley; también se está incurriendo en un delito de carácter continuo pues se está obviando de manera permanente el cumplimiento de deberes que la ley ha puesto a cargo de todo interesado, como serían el pago de los arbitrios y la aprobación municipal de los planos correspondientes.

Además, cuando una persona levanta una edificación violentando las normas de urbanizaciones y ornato; o quebrantando un lindero con esa construcción; o invadiendo una propiedad ajena; está realizando una infracción para la cual es necesario el mantenimiento constante de su voluntad. En este orden, la Suprema Corte de Justicia en una interesante decisión de principio; analizando la obstrucción de un camino vecinal por una construcción ilegal, estableció que «esa infracción, tal y como resulta de su definición legal, constituye un delito continuo sucesivo(sic!), en cuya perpetración el estado delictuoso se prolonga sin interrupción, por la persistencia de la voluntad del agente en cometer el delito; que cuando se trata de infracciones continuas de esta naturaleza, la prescripción de la acción pública no puede comenzar a correr sino desde el momento en que el estado permanente de criminalidad haya cesado, porque es, precisamente, entonces cuando el delito ha terminado; CONSIDERANDO que habiendo establecido los jueces del fondo que aún subsiste la persistencia de la actividad delictuosa del prevenido, es evidente que la prescripción de la acción pública no ha comenzado a correr...».¹⁰³

Sin embargo, existen algunos profesionales en ejercicio que alegan que la actividad del sujeto delictivo ha cesado con la construcción de la obra, y que el pago de los derechos municipales no constituye un deber continuo, pues se genera únicamente a partir del acto de realización de la obra, acto que termina en un momento determinado. Para ellos no estamos en presencia de un delito continuo, por lo que el plazo de la prescripción debe comenzar a computarse inmediatamente se culmine la obra. Una valoración cercana tiene la jurisprudencia

¹⁰³ Suprema Corte de Justicia, Boletín Judicial 500, Marzo de 1952, pág.498.

dencia española que considera prescrita la acción contra una construcción ilegal cuatro años después de su terminación, pero que sin embargo considera una infracción continuada, el cambio de uso de suelo no autorizado en una construcción. Este criterio, como ya hemos establecido, no nos luce adecuado pues ignora la intención del agente delictivo de permanecer en estado de ilegalidad.

La construcción de una edificación es el escenario donde se presentan múltiples relaciones jurídicas, no únicamente entre propietario y contratista; sino también en relación con los trabajadores que brindan su fuerza de trabajo en la realización de la obra.

Uno de los aspectos más regulados por la legislación dominicana, es el relativo a los vínculos laborales que se derivan de la construcción de obras, y las garantías y prestaciones inherentes a esos lazos. En el presente tema, abordaremos el complejo mundo de las relaciones laborales en la construcción de obras, sin dejar de tocar las normas legales accesorias que son aplicables a la materia, y que con frecuencia devienen en objeto de conflicto.

1.1. Carácter Mixto del Derecho Laboral.

El Derecho Laboral de la República Dominicana, tradicionalmente ha consagrado normas de derecho público y normas de derecho privado, lo que le confiere, igual que a la mayoría de sus homólogos, un carácter netamente mixto. Las reformas introducidas a la legislación laboral en el año del 1992, y que condujeron a la aprobación de un nuevo Código de Trabajo, significaron una acentuación de las normas de derecho público vigentes en esta materia, llegando al extremo de que hoy podríamos afirmar con cierta precisión que nuestro dere-

cho laboral tiende a consagrarse como un derecho de carácter público.

El derecho de asociación sindical, la protección al salario, la seguridad industrial, entre muchos otros aspectos; son considerados en la nueva normativa laboral, como factores generadores de sanciones penales cuando el empleador protagoniza su violación. Aunque el derecho laboral continúa teniendo una esencia principalmente mixta, es innegable que la esfera del interés privado cede paulatinamente su incidencia en favor del interés público.

Por ello, los conflictos derivados de las relaciones laborales; y lo que tiene que ver específicamente con la responsabilidad laboral derivada del para la construcción de edificios; son enfocados en el presente trabajo como disputas que tienen una connotación eminentemente pública. Nos vamos a referir, no solamente a la relación empleador-trabajador que se suscita en la industria de la construcción; sino también, a muchos otros aspectos latentes en estas relaciones y que son enfocados ora por leyes accesorias al Código de Trabajo, ora por disposiciones muy especiales del ordenamiento jurídico nacional.

1.2. El Contrato de Trabajo en la Industria de la Construcción.

El Código de Trabajo de la República Dominicana (Ley N.º 16-92), promulgado el 29 de Mayo de 1992 contempla en su Artículo N.º 25 los diferentes tipos de contratos de trabajo existentes: contrato de trabajo por tiempo indefinido, contrato de trabajo por cierto tiempo y contrato de trabajo para una obra o servicio determinado.¹⁰⁴ Mientras el contrato de trabajo por tiempo indefinido es aquel relativo a aquellas labores que llenan las necesidades normales y constantes de la empresa, de manera ininterrumpida; el contrato por cierto tiempo es aquel que regula aquellos trabajos cuya necesidad, en virtud de su naturaleza intrínseca, cesa en cierto tiempo. El Contrato para una Obra o Servicio determinado, es el que regula la realización de una obra o la prestación de un servicio caracterizado por su inminente terminación.

¹⁰⁴ La edición del Código de Trabajo que se cita en el presente libro, corresponden a la Edición Oficial de la Secretaría de Estado de Trabajo, Editorial Lozano, Santo Domingo, 1995.

Como vemos, es la naturaleza del servicio prestado que nos va a ofrecer la tipología contractual que corresponda, sin importar la forma de pago a que estará sujeto ese servicio. Un contrato de trabajo por tiempo indefinido bien puede aplicarse a trabajadores que perciban un salario mensual, así como a ajusteros remunerados en función del trabajo rendido¹⁰⁵.

Puede decirse que no es solamente uno de estos diferentes tipos de contratos de trabajo el que se concerta en la industria de la construcción, pues bien puede darse el caso de que se apliquen todos ellos o uno cualquiera de ellos, dependiendo de la obra en cuestión y la forma en que el servicio sea prestado al contratista.

Es muy frecuente que las compañías de la construcción ya establecidas en el mercado, tengan un personal permanente para la realización de obras, es decir, un personal vinculado a la empresa mediante contratos de trabajo por tiempo indefinido. Este personal participa en las diferentes obras que realiza la empresa, pues sus vínculos con el contratista son permanentes e independientes de las obras en que participen¹⁰⁶. Cuando la empresa necesita trabajadores ocasionales para suplir los aumentos temporales en la demanda de trabajo, pactará contratos de trabajo por cierto tiempo con trabajadores que no pertenecen a su personal fijo.

Del mismo modo, esa empresa puede tener la necesidad de trabajadores especializados para la realización de una obra menor determinada (por ejemplo, la instalación de una turbina, de una planta, la ebanistería del edificio, etc.), dentro del conjunto de obras contratadas, lo cual implicaría la colocación de trabajadores bajo un contrato de trabajo para la realización de una obra o un servicio determinado. En este orden, la Suprema Corte de Justicia ha establecido que «el hecho de que las labores de un Ayudante de Carpintería sean realizadas sucesivamente en varias obras que ejecute el patrono, no significa necesariamente que el Contrato de Trabajo existente entre las partes tenga la naturaleza de un contrato por tiempo indefinido, si como ha

¹⁰⁵ Cfr. Suprema Corte de Justicia, Sent. 21 de Abril 1978, B.J. 809, pp. 873-875.

¹⁰⁶ Cfr. Suprema Corte de Justicia, Sent. 15 de Junio 1983, B.J. 871, pp. 1551-1552; Sent. 10 de Abril 1985, B.J. 983, pp. 857-858.

ocurrido en la especie, dicho trabajador fue contratado para una obra determinada...»¹⁰⁷.

Los contratos de trabajo por cierto tiempo y para una obra o servicio determinado, deben redactarse por escrito, pues en caso contrario se reputan realizados por tiempo indefinido, conforme el Artículo N.º 35 del Código de Trabajo.

Un caso un tanto diferente del que hemos enfocado, es el que sucede con el contratista en ciernes, que todavía no tiene un volumen de obras que le permita la contratación permanente de una cantidad determinada de trabajadores. Ese contratista, por lo general, colocaría trabajadores a propósito de cada obra; la mayoría de quienes le presten servicio lo harán bajo la modalidad de un **contrato de trabajo para una obra o servicio determinado**. Terminada la obra, concluirá también el contrato de los trabajadores que en ella han prestado servicio.

El Artículo N.º 31 del Código de Trabajo, en su parte in fine, considera sin embargo que «cuando un trabajador labore sucesivamente con un mismo empleador en más de una obra determinada, se reputa que existe entre ellos un contrato de trabajo por tiempo indefinido. Se considera labor sucesiva cuando un trabajador comienza a laborar, en otra obra del mismo empleador, iniciada en un período no mayor de dos meses después de concluida la anterior. Se reputa también contrato de trabajo por tiempo indefinido, el de los trabajadores pertenecientes a cuadrillas que son intercaladas entre varias obras a cargo del mismo empleador». En esos casos, la responsabilidad laboral aplicable, será la inherente a un contrato de trabajo por tiempo indefinido pues el contrato de trabajo para una obra o servicio determinado, ha dejado de ser tal.

Respecto a este último caso, la Suprema Corte de Justicia ha establecido que solamente cuando el trabajador labora sucesivamente en varias obras con un mismo empleador, con un período no mayor de dos meses entre una obra y la otra, o cuando el trabajador es parte de una cuadrilla que es intercalada para evitar que las obras sean sucesivas, puede considerarse que el contrato es de tiempo indefinido¹⁰⁸.

¹⁰⁷ Cfr. Suprema Corte de Justicia, Sent. 30 de Agosto 1972. B.J. 741. pp. 2112-2113.

¹⁰⁸ Headrick, William. Op. cit., p. 485.

1.3. Responsabilidad Laboral

En esta parte enfocaremos dos aspectos: primero, qué responsabilidad laboral generan los diferentes tipos de contratos de trabajo que podemos encontrar en la industria de la construcción; y segundo, cual es la persona a la que se aplica esta responsabilidad.

El Contrato de Trabajo para una Obra o Servicio determinado conforme el Artículo N.º 71 del Código de Trabajo, «concluye sin responsabilidad para las partes, con la prestación del servicio o con la conclusión de la obra». Esto implica que una vez concluye la obra el contratista no tiene otra obligación que no sea el pago de salarios atrasados; pues no se le impone el pago de prestaciones labores, o sea; auxilio de cesantía e indemnización de preaviso. Tampoco tendrá obligación de pagar participación en los beneficios de la empresa (bonificación, como se le llama comúnmente), ni compensación por vacaciones no disfrutadas; por ser estos últimos beneficios inherentes a los trabajadores contratados por tiempo indefinido.

En caso de que el contrato de trabajo para una obra termine por despido injustificado, es decir, que el empleador termine el contrato alegando una falta del trabajador que no se pueda demostrar en la jurisdicción laboral; el trabajador recibirá «la mayor suma entre el total de salarios que faltare hasta el vencimiento del término o hasta la conclusión del servicio o la obra convenidos y la suma que habría recibido en caso de desahucio, a menos que las partes hayan fijado por escrito una suma mayor» (Artículo N.º 95, Código de Trabajo). En cuanto al **Contrato de Trabajo por Cierta Tiempo**, una primera situación se da cuando las labores concluyen antes de los tres meses. Por ejemplo, si se ha cubierto una licencia de quince días o se han laborado por menos de tres meses con el propósito de intensificar temporalmente las labores en la obra. En estas circunstancias, el contrato de trabajo termina sin responsabilidad para el contratista, conforme el Artículo N.º 32 del Código de Trabajo. Siguiendo lo dispuesto por ese mismo artículo si el trabajador cumple tres meses prestando sus servicios en virtud de un contrato de trabajo por cierto tiempo, el contratista estará obligado al pago del Auxilio de Cesantía consagrado en el Artículo N.º 80 del mismo Código.

En el caso de que el trabajador continúe prestando sus servicios al contratista, con su conocimiento y en exceso del plazo convenido para el vencimiento del contrato, la ley dispone que el contrato se transforma en un contrato de trabajo por tiempo indefinido, con todas sus consecuencias legales. Recordemos que el contrato de trabajo por cierto tiempo también se considerará por tiempo indefinido si no es redactado por escrito, conforme a la ley.

El **Contrato de Trabajo por tiempo indefinido** es el que arroja mayor responsabilidad para el empleador, pues puede implicar el pago de prestaciones laborales completas, incluyendo participación en los beneficios de la empresa, compensación por vacaciones no disfrutadas, salario de Navidad y otros beneficios que pueden establecerse mediante pacto colectivo o acuerdo de las partes.

Establecidos los diferentes derechos que puede generar cada tipo de contrato, hay que señalar al sujeto pasivo de esta responsabilidad laboral en el para la Construcción de Edificio, que es en principio el contratista. El contratista de la obra es normalmente quien contrata a los trabajadores que participarán en la ejecución de la misma, quien les imparte las instrucciones de la ejecución, sea por sí mismo o a través de un intermediario quien determina y paga sus salarios; por lo que es el empleador de estos trabajadores.

El propietario de la obra, por tanto, no es responsable desde el punto de vista laboral, pues aunque la obra le pertenece a él; es una persona ajena a la convención concertada entre el contratista y los trabajadores. Sin embargo, el Artículo N.º 14 del Código de Trabajo, prevé que los trabajadores pueden oponerse a que el propietario o un tercero efectúen pagos al contratista, cuando éste último no haya realizado los pagos a que los trabajadores tengan derecho. El propietario o tercero podrá pagar a los trabajadores si el contratista lo autoriza, o si interviene una sentencia judicial al efecto.

Tampoco incurre en responsabilidad laboral el simple intermediario, por ejemplo, el maestro constructor; cuya única función ha sido el localizar trabajadores para que se desempeñen en la obra a cargo del contratista.

Una situación parecida es la del ingeniero o arquitecto que hace una obra mediante un contrato «por administración». En este caso, como

señalamos, el propietario de la obra es quien administra los presupuestos, compra materiales y paga mano de obra; limitándose el profesional a la ejecución técnica de la obra y a servir precisamente de «intermediario» entre el propietario y los trabajadores.

La situación del contratista en estas circunstancias, es la misma del ingeniero residente empleado de una empresa, que contrata a trabajadores para la construcción de un edificio: es irresponsable respecto a las obligaciones laborales.

Un subcontratista, por el contrario, si incurre en responsabilidad laboral pues lo que le caracteriza es precisamente que realiza por su propia cuenta la parte de la obra que le ha confiado el contratista principal. En este último caso, el contratista principal vendría siendo un tercero respecto a las relaciones laborales pactadas por el subcontratista. Al respecto la Suprema Corte de Justicia ha establecido que el trabajador no puede reclamar prestaciones laborales al dueño de la obra «sino al subcontratista ajustero que ha celebrado con el dueño un a precio fijo».¹⁰⁹

1.4. Limitación de la Responsabilidad Laboral

No necesariamente en todos los casos el contratista incurre en responsabilidad laboral, pues en ésta problemática inciden diversos factores y se dan distintas situaciones jurídicas. Así, el contratista no incurrirá en responsabilidad laboral cuando el trabajador cometa faltas graves e inexcusables en la prestación del servicio, que ameriten su despido; o cuando el trabajador presente una dimisión injustificada, o sea, cuando termine el contrato de trabajo por su única decisión alegando faltas del empleador, que luego resulten infundadas.

Otro caso de irresponsabilidad laboral, es cuando el contrato de trabajo termina por mutuo acuerdo; o cuando el trabajador presenta su renuncia (desahucio) sin alegar falta del empleador, en cuyo caso sólo tendría derecho a salario de Navidad y participación en los beneficios de la empresa, si se trata de un trabajador contratado por tiempo indefinido.

¹⁰⁹ Headrick, William. Op. cit., p. 483.

Una limitación importante a la responsabilidad laboral, está constituida por los casos en los cuales el contratista sólo estará obligado a pagar lo que se denomina **asistencia económica**. Estos casos, previstos en el Artículo N.º 82 del Código de Trabajo, se presentan cuando el contrato termina por diversas causas, entre las cuales citaremos las siguientes:

- por la muerte o incapacidad del empleador o el trabajador, cuando impida la continuación de las labores;
- por la suspensión de mas de un año del contrato de trabajo por circunstancia imputable al trabajador;
- por agotamiento de la materia prima, quiebra o incosteabilidad de la empresa.

La cantidad de días de salarios que constituyen la denominada asistencia económica, es inferior que la consagrada para el Auxilio de Cesantía.

1.5. Salarios Mínimos en la Industria de la Construcción

Existen diversas disposiciones normativas que establecen escalas de salarios mínimos para una serie de trabajadores vinculados a la industria de la construcción. En los últimos años, la Secretaría de Estado de Trabajo, a través del Comité Nacional de Salarios ha realizado un trabajo permanente en este sentido, dictando diversas Resoluciones al respecto, que deben aplicarse en adición a las disposiciones generales que gobiernan el pago de salarios en el país¹¹⁰.

Una primera Resolución dictada por el Comité Nacional de Salarios es la No.2-93 del 24 de Septiembre de 1993. Esta Resolución establece una tarifa de salarios mínima para los trabajadores de la Construcción y afines, basada en una escala que comprende: el trabajador no calificado, el trabajador calificado, Ayudante, Operarios de tercera, segunda y primera categoría, y Maestro de Obra de Construcción. Otra Resolución es la N.º 1/95 del 6 de marzo de 1995, que consagra un salario mínimo para los operadores de máquinas pesadas, incluyendo aquellas utilizadas en el sector de la construcción, tales como

¹¹⁰ Cfr. «Tarifas de Salarios Mínimos Nacionales», Secretaría de Estado de Trabajo, Santo Domingo, 1996.

tractores, cargadores frontales, motoniveladoras, rodillos, compactadores, mototraillas, tornapulls y retroexcavadoras (grúas metálicas). Por su parte, la Resolución N.º 11-95, del 15 de noviembre de 1995, estableció un salario mínimo nacional en beneficio de los varilleros tomando en cuenta el tipo de varilla utilizada y el trabajo realizado con ellas, así como el piso o nivel al cual es trasladada la varilla.

Uno de los conflictos más frecuentes que se suscita en el mundo de la construcción, es el que tiene que ver con el cumplimiento de las leyes sobre seguro social y accidentes de trabajo. Tradicionalmente, el co-

2. . LEYES DE SEGURO SOCIAL Y ACCIDENTES DE TRABAJO. bro de los montos que corresponden a estos renglones, ha estado permeado por la corrupción de los inspectores oficiales, la sobrestimación del monto de las obras, la doble cotización y otras múltiples irregularidades que dificultan su cumplimiento consecuente. Analizaremos sucesivamente la Ley N.º 1896 sobre Seguro Social y la Ley N.º 385 sobre Accidentes de Trabajo.

2.1. Ley N.º 1896 Sobre Seguro Social

La Ley N.º 1896 fue emitida el 30 de agosto de 1948 y con ella se procuró otorgar una protección a los trabajadores contra los riesgos de enfermedad, maternidad, invalidez, envejecimiento y muerte. Esta ley asume las calidades de patrono, empleado, obrero, entre otras; con connotaciones distintas a la legislación laboral ordinaria, por lo que sería un error igualarlas pura y simplemente. Para la Ley N.º 1896 la categoría de Patrono va a comprender no solamente a las personas de derecho privado, sino también a las de derecho público, por lo que el Estado y sus instituciones cuando se aprovechen de servicios derivados de contratos de trabajo subordinados, también tendrían que asumir las obligaciones derivadas de esta ley. Esta disposición se limitó sustancialmente más tarde, a partir de la puesta en vigencia de la Ley N.º 2059 sobre el status de los funcionarios, empleados y trabajadores de los establecimientos, empresas o servicios de corporaciones oficiales que tengan carácter comercial.

En cuanto a las denominaciones de empleado y obrero; la primera se aplica cuando el servicio prestado es de un carácter esencialmente intelectual; mientras que en el segundo caso, el servicio implica un predominio del esfuerzo muscular o físico.

El organismo oficial encargado de propiciar la inscripción de personas en el Seguro Social, es el Instituto Dominicano de Seguros Sociales (IDSS), creado por la misma ley, y que tiene su mayor autoridad en un Consejo Directivo en el cual tienen representación los sectores empresarial y laboral.

Conforme el Artículo N.º 24 de la indicada ley, las cuotas de cotizaciones para el seguro social serán las siguientes: el Estado un 2 1/2%, los patronos o empleadores un 7% y los asegurados un 2 1/2%. Estas cuotas serán aplicadas sobre el monto total de salarios que devenguen los asegurados en la Empresa. Es oportuno señalar que la inscripción del establecimiento patronal debe operarse dentro de los seis días siguientes a la constitución de la empresa o el ingreso de los trabajadores, aún estos sean trabajadores móviles si han laborado por más de dos días en la empresa (Artículos N.ºs 39 y 40). Una vez realizada la inscripción del patrono, se proceden a realizar liquidaciones mensuales, para lo cual se utiliza el formulario C-37-modificado, emitido por el IDSS.

A partir del pago de estas cotizaciones los asegurados podrán recibir las prestaciones de enfermedad, vejez, invalidez, maternidad y muerte. Para el caso de la enfermedad se han habilitado en todo el país numerosos centros hospitalarios, los que también deben proveer a los pacientes de las medicinas que sean necesarias. Estos hospitales sirven también a los fines de la maternidad de la asegurada, contemplando además la ley el derecho que ésta tiene a recibir el cincuenta por ciento (50%) de su salario por parte del Seguro Social, durante el período pre y post-natal, subsidio de lactancia y asistencia médica pediátrica durante el primer año de la criatura.

En cuanto a las pensiones de vejez e invalidez, estas siempre han sido objeto de crítica por ser extremadamente reducidas, pues representan apenas un cuarenta por ciento (40%) del salario, y sometidas a numerosos requisitos. Lo mismo podría decirse del «capital de defunción» que se otorga a los familiares del asegurado en caso de muerte,

que conforme al Artículo N.º 67 de la ley, equivale a un sesenta por ciento (60%) del salario del trabajador.

2.2. Ley N.º 385 Sobre Accidentes de Trabajo

Aunque originalmente la Ley N.º 385 sobre accidentes de trabajo fue puesta en vigor el 17 de junio de 1932; sufrió una modificación sustancial mediante la Ley N.º 907 del 8 de agosto de 1978. Esta ley se aplica a todo patrono que emplee más de tres trabajadores, excluyendo sus familiares. La Ley N.º 385 ha sido objeto de fuertes críticas de parte de la sociedad dominicana, pues los montos indemnizatorios que consagra en beneficio de los trabajadores accidentados, son extremadamente ínfimos. La propia ley y su reglamento de aplicación, resultan confusos e ineficientes.

La Ley N.º 385 establece una serie de tablas indemnizatorias con relación a los daños que sufre un trabajador accidentado. Estas indemnizaciones serían abonadas por el IDSS cuando el trabajador estuviere asegurado o por el Patrono en caso de que el trabajador no estuviere asegurado.

El Decreto N.º 1805, del 25 de marzo de 1944, aprobó la Tarifa de primas de seguros contra accidentes de trabajo, incluyendo las tarifas aplicables en la industria de la construcción. Para la construcción de edificios (casas, apartamentos, locales comerciales, etc.) el porcentaje aplicables es de un 5%. Otros porcentajes se aplican a la construcción de alcantarillas, muelles, puentes, cloacas, etc.

2.3. El Inspector del Seguro Social

Una figura muy conocida para los contratistas, ingenieros y arquitectos de obras, es el inspector del seguro social. Este funcionario es el encargado de realizar las visitas que procedieren a los diferentes establecimientos patronales con el propósito de verificar si se cumple con las disposiciones legales obligatorias sobre seguro social y accidentes de trabajo.

Es lamentable sin embargo, que este es uno de los funcionarios públicos que, igual que otros inspectores públicos, goza de menos crédito

en la sociedad dominicana por haberse involucrado frecuentemente en actos de corrupción a propósito de sus funciones. El rumor público señala como muy frecuentes los casos en que estos inspectores no reportan a presuntos o reales infractores de las leyes sobre seguro social y accidentes de trabajo, a cambio de ser beneficiados por sumas de dinero. Todo ello ha sido un obstáculo para el establecimiento en el país de un verdadero sistema de seguridad social.

Por otro lado, es interesante resaltar que las actas de sometimiento levantadas por los inspectores del seguro social, cuando cuenten con la firma de dos testigos y la del patrono, sin reservas; gozarán de fe pública hasta inscripción en falsedad (Artículo N.º 83, Letra h, Ley N.º 1896)¹¹¹

Según la Ley N.º 5098 (Gaceta Oficial 8343, del 21 de marzo de 1959) los inspectores del seguro social tienen funciones de alguaciles para los casos relacionados con sus actividades, por lo que pueden practicar citaciones, notificar sentencias, entre otros.

2.4. Sanciones. Jurisdicción Competente

La Ley N.º 1896 contempla una serie de sanciones a aplicar a los infractores de las normas sobre Seguro Social y Accidentes de Trabajo. Se consagra una sanción de multa de diez a cien pesos o prisión de diez a tres meses para los patronos que no se inscriban en el seguro social dentro del plazo de seis días contemplado por los Artículos N.º 39 y 40 de la ley; o que violenten cualquier reglamentación del seguro social no sujeta a una pena mayor.

Cuando el patrono no pague las cuotas correspondientes al seguro social, o suministre declaraciones falsas al IDSS, corre el riesgo de ser condenado a multa de cien a mil pesos y prisión correccional de tres meses a dos años; conforme la gravedad de la infracción, y sin menoscabo de los intereses y restituciones en dinero que procedieren cargar al infractor.

Conforme a la Ley N.º 288 del 6 de junio de 1964, la jurisdicción competente para conocer de las infracciones señaladas lo será el Juzgado de Paz (antigua Alcaldía) de la jurisdicción donde se cometa el delito.

¹¹¹ Cfr. Boletín Judicial N.º 615, p. 1959, Octubre de 1961.

En caso de demanda en virtud de la Ley N.º 385, es también el Juzgado de Paz, quien debe estatuir sobre los montos indemnizatorios definitivos, así como las reclamaciones por gastos funerarios que pudieran presentarse; todo conforme el Artículo N.º 11 de la indicada ley. Cuando el patrono no cumpliera las disposiciones de la ley, el Artículo N.º 17 establece que la jurisdicción ordinaria será la encargada de juzgar y condenar al Patrono por esta infracción pudiendo imponerle hasta una multa de RD\$100.00 por cada violación. Al referirse la ley a la «jurisdicción ordinaria» debemos asumir que se trata del Juzgado de Primera Instancia, en sus atribuciones correccionales, pues el Juzgado de Paz es un tribunal de excepción cuya competencia debe ser consagrada expresamente por el legislador.

Las sentencias dictadas en esta materia son reputadas contradictorias, «comparezcan o no los inculpados» (Artículo N.º 83, Letra k, de la Ley), por lo que es inadmisibles el recurso de oposición ¹¹².

Es oportuno señalar que el Código de Trabajo en su Artículo N.º 728 ha establecido que «la no inscripción del trabajador por parte del empleador en el Instituto Dominicano de Seguros Sociales o la falta de pago de las contribuciones correspondientes, obliga a este último a reembolsar el salario completo correspondiente a la ausencia del trabajador, los gastos en que incurra por motivo de la enfermedad o accidente, o a cubrir la pensión no recibida a causa de falta del empleador».

Sin embargo, las debilidades intrínsecas de que adolece este sistema de seguridad social, la levedad de las sanciones que consagra la ley; han provocado su muy limitada aplicación; por lo que distintos sectores sociales y políticos propician actualmente la búsqueda de alternativas viables que garanticen un seguro social eficiente y al alcance de todos los trabajadores.

112. Cfr. Boletín Judicial N.º 656, pág.391, Marzo de 1965.

3 LEY N.º 6-86 SOBRE EL FONDO DE PENSIONES Y JUBILACIONES PARA LOS TRABAJADORES SINDICALIZADOS DEL AREA DE LA CONSTRUCCION.

La Ley N.º 6-86, del 12 de noviembre de 1985, es la que crea un fondo común de Servicios Sociales, Pensiones y Jubilaciones a los trabajadores sindicalizados del área de la Construcción y todas sus ramas afines. Ese fondo se alimenta de dos fuentes: primero, del UNO POR

CIENTO (1%) del valor total de toda obra de construcción cuyo costo exceda de RD\$2,000.00 pesos; y segundo, de la especialización de un UNO POR CIENTO (1%) del total de los salarios pagados a los trabajadores que participen en la obra. Se establece una sanción de cinco mil pesos de multa (RD\$5,000.00) o seis (6) meses de prisión, o ambas penas a la vez, a las personas físicas o jurídicas responsables que no cumplan con esa disposición.

La Ley N.º 6-86 indica que los valores generados por la misma «serán distribuidos en un 30% para los servicios sociales de las organizaciones y sus miembros y un 50% para las pensiones y jubilaciones... de acuerdo a la representación y membresía de la organización» (Artículos N.ºs 8 y 9).

El organismo encargado de recaudar estos fondos es, de conformidad con el Artículo N.º 4 de la mencionada ley, la *Dirección General de Rentas Internas*, quien lo tramitará a las cuentas que al efecto haya abierto en un banco del país, el Consejo Técnico de Administración y Control, de los Fondos del Area de la Construcción, que es el organismo encargado de administrar y controlar los recursos que ingresen al Fondo de Pensiones; y que conforme la ley, debe ser encabezado por el Secretario de Estado de Trabajo. Forman también parte de dicho Consejo un representante del Instituto Dominicano de Seguros Sociales; un representante de la Dirección de Pensiones y Jubilaciones del Estado; un Asesor Laboral; y representantes de los diferentes sindicatos profesionales de la construcción.

3.1. Naturaleza Jurídica del Fondo de Pensiones

La Ley N.º 6-86, al momento de disponer de la creación de este Fondo y crear el Consejo de administración de los mismos, no le otorgó

en ningún momento personalidad jurídica propia, esto es, no fue creado ni el indicado Fondo ni su Consejo Técnico de Administración, como una entidad de derecho público, sino como un simple ente administrativo encargado de la gestión de fondos.

En consecuencia, por ser este fondo una simple corporación administrativa no tiene capacidad jurídica para obligarse ni tampoco para ejercer derechos. La personalidad jurídica de las personas morales públicas es un atributo que debe ser conferido expresamente a través de un texto legal, circunstancia que no beneficia al fondo de pensiones.

Es por lo antes expuesto que la ley no faculta al Consejo Técnico de Administración y Control de los Fondos del Área de la Construcción a iniciar persecuciones para el cobro de estos fondos; sino que le otorga competencia exclusiva para ello, a la Dirección General de Rentas Internas, como organismo que forma parte de la administración tributaria oficial. Sólo la Dirección General de Rentas Internas (hoy Dirección General de Impuestos Internos) podría demandar el pago que impone la Ley N.º 6-86 (Artículo N.º 4).

3.2. Inconstitucionalidad de la Ley N.º 6-86

Otro punto que toca el carácter de la indicada Ley N.º 6-86, es que se ha alegado que ella contradice determinados principios básicos consagrados no sólo en la legislación laboral dominicana, sino también en la propia Constitución de la República.

Esto así, porque la Ley N.º 6-86 establece un fondo de pensiones que beneficia únicamente a los **trabajadores sindicalizados**, lo cual contraviene la Constitución de la República, que establece en su Artículo N.º 8, Ordinal 11, Letra a, como uno de los derechos principales de los ciudadanos, la libertad de asociarse o no a una organización sindical.

El sistema de libertad sindical y los principios de igualdad de todos ante la ley, consagrados constitucionalmente, son contrarios a una legislación que beneficie solamente a los trabajadores sindicalizados, excluyendo a los que no son sindicalizados. El Principio VII del Código de Trabajo es tajante cuando reza que «se prohíbe cualquier discriminación, exclusión o preferencia basada en motivos de sexo,

edad, raza, color, ascendencia nacional, origen social, opinión política, **militancia sindical** (subrayado JAA) o creencia religiosa.» Esto implica que ninguna ley o disposición normativa puede establecer privilegios a favor exclusivamente de los trabajadores que están sindicalizados, pues se quebrantaría el principio constitucional señalado implicando la nulidad de pleno derecho que consagra el artículo 46 de la Constitución de la República.

También se ha planteado que la Ley N.º 6-86 es contraria a lo dispuesto por el Artículo N.º 8, Numeral 5 de la Carta Magna, que consagra el que “la ley es igual para todos”; y el Artículo N.º 100 de la misma ley fundamental que condena “todo privilegio y toda situación que tienda a quebrantar la igualdad de todos los dominicanos”. Haciendo acopio de estos preceptos legales, la Suprema Corte de Justicia declaró inconstitucional mediante sentencia del 1 de septiembre, la Ley número 148 del 30 de junio de 1983, que creó el Colegio Dominicano de Periodistas y que establecía “un impuesto como privilegio en favor de una clase determinada” dejando su recaudación “a cargo de agentes desprovistos de calidad oficial”.¹¹³

Del mismo modo, distintos tribunales de diversos órdenes, han declarado inconstitucional la indicada Ley N.º 6-86. Sin embargo, la Suprema Corte de Justicia, cambió la orientación jurisprudencial, cuando en los meses de julio y agosto del año dos mil (2,000), dictó numerosas sentencias en las cuales rechazó las acciones en inconstitucionalidad contra la indicada Ley N.º 6-86. En uno de sus considerandos, nuestro más alto tribunal establece que «corresponde al Congreso Nacional establecer los impuestos o contribuciones generales y determinar el modo de su recaudación e inversión, lo que supone que ese órgano tiene facultad no sólo para establecer los impuestos o contribuciones generales, determinando el monto de su recaudación, sino también su inversión, lo cual es completamente compatible cuando los mismos son destinados a una *entidad de derecho público, dotada de personería jurídica, como resulta en la especie*»¹¹⁴. No compartimos este argumento de la Suprema, puesto que como hemos señalado, la Ley

¹¹³ Suprema Corte de Justicia, 1-sept.-1989, B.J. No.946-947, pág.1181.

¹¹⁴ Suprema Corte de Justicia. Sentencias del 19-7-2000. Fotocopia.

N.º 6-86 no otorga personalidad jurídica al denominado fondo de pensiones en ninguno de sus artículos.

Otro argumento esgrimido por la Suprema para fundamentar su decisión es señalar que «la Ley N.º 6-86 no exige para disfrutar del fondo que a través de ella se crea, que los trabajadores estén sindicalizados, ni limita su alcance a los miembros de las organizaciones sindicales, teniendo una aplicación general para todos los trabajadores del área de la construcción, lo que es expresamente señalado en el Artículo N.º 5 del Decreto N.º 683-86, del 5 de agosto de 1986, para la aplicación de la ley...». En verdad, esta argumentación lo que hace es demostrar como mediante un decreto se pretendió subsanar una irregularidad de fondo de la indicada Ley N.º 6-86, la cual, como ya señalamos anteriormente, señala de manera muy precisa como objeto de sus beneficios a los *trabajadores sindicalizados*.

3.3. El Caso de Compañías y Sociedades de Construcción

Otro hecho que pone en entredicho la aplicación de la Ley N.º 6-86, es que el fondo de pensiones efectúa frecuentemente demandas de carácter penal por violación a la Ley N.º 6-86, contra **sociedades comerciales o compañías de la construcción**.

Sin embargo, esta actuación es totalmente improcedente de por sí, ya que las sociedades o compañías, personas morales por su propia naturaleza, **no son responsables penalmente**; es decir, no pueden ser sometidas por ante la jurisdicción represiva. Al respecto, nuestra Suprema Corte de Justicia, en virtud del principio de la personalidad de la pena; ha señalado de manera reiterada que las corporaciones, sociedades o compañías «no son penalmente responsables; por consiguiente, el ministerio público no puede perseguir a una persona moral por ante el tribunal represivo para que se le imponga una pena... cuando, excepcionalmente el legislador ha querido consagrar la responsabilidad penal de las personas morales, ha tenido el cuidado de indicar que las penas de prisión, o la prisión compensatoria de multa se aplicarán a sus representantes calificados, los cuales deberán ser puestos en causa expresamente con tal propósito, en acatamiento al principio constitucional de que nadie puede ser condenado a una pena sin que haya sido oído en audiencia Pública o sin que haya sido citado regu-

larmente; que, asimismo, no procede la acción civil, ante la jurisdicción represiva, cuando se declara inadmisibile la acción penal...»¹¹⁵

4. LEY N.º 116 QUE CREA EL INSTITUTO NACIONAL DE FORMACION TECNICO PROFESIONAL (INFOTEP) El Instituto Nacional de Formación Técnica Profesional (INFOTEP), es una institución de carácter autónomo creada por la Ley N.º 116 (Gaceta Oficial N.º 9522 del 20 de enero de 1980), que tie-

ne como función principal el contribuir a la capacitación, formación y tecnificación de los trabajadores de la República Dominicana.

El INFOTEP está conducido por una Junta de Directores que comprende representantes del gobierno, de la empresa privada y de las centrales sindicales de trabajadores.

Con más de veinte años de establecido en el país, el INFOTEP desarrolla actualmente una labor de mucha utilidad en beneficio del constante desarrollo y tecnificación de la mano de obra local, lo cual repercute en la rentabilidad y productividad de los negocios y en el incremento de las ventajas competitivas de la República Dominicana en el mercado internacional.

Para el financiamiento de las actividades del INFOTEP, la propia Ley N.º 116 ya citada ha previsto una Tasa que debe ser abonada por todas las empresas o establecimientos privados, e incluso por aquellas entidades estatales autónomas que tengan objetivos lucrativos; lo cual incluye, obviamente, a las industrias o empresas de la construcción. En ese orden, el Artículo 24 de la Ley establece que se debe pagar el UNO POR CIENTO (1%) de la nómina de salarios mensuales fijos que paguen estas empresas a sus trabajadores; mientras a los trabajadores les será retenido el MEDIO POR CIENTO (1/2) de sus salarios, deducibles de la participación en los beneficios anuales que se paga en las empresas.

El Decreto N.º 1894 (Gaceta Oficial N.º 9537 del 31 de Agosto de 1980), prevé sin embargo, que cuando la empresa desarrolle cursos o actividades de capacitación en beneficio de sus trabajadores «tendrán

¹¹⁵ Suprema Corte de Justicia, B. J. 716, p. 1421, Julio de 1970.

derecho a que se les descuenta de su contribución el costo de tales cursos, siempre que estos hayan sido aprobados por la Junta de Directores del INFOTEP» (Artículo N.º 80). El mismo artículo señala además que «dos o más empresas podrán organizar y sostener cursos de formación profesional para sus trabajadores, distribuyéndose a prorrata los gastos. En este caso se deducirá de la contribución de cada empresa las cantidades aportadas para el sostenimiento de aquellos cursos, siempre que reúnan los requisitos fijados por este Reglamento. Dicha deducción no podrá exceder del monto de los gastos normales efectuados por el INFOTEP en cursos de igual naturaleza».

Las disposiciones del Artículo N.º 80 se han aplicado en beneficio de algunas empresas dominicanas, que no sólo han organizado cursos, sino que también han puesto en funcionamiento centros de capacitación que permanentemente laboran en la cualificación de su personal.

Finalmente, es oportuno señalar, que la Ley N.º 116 contempla sanciones de multa de RD\$300.00 a RD\$2,000.00 pesos y prisión de un mes a seis meses y un día, cuando el Patrono incumpla con el pago señalado en el Artículo N.º 24. En caso de que el Patrono fuere una persona jurídica, es decir una sociedad civil comercial o entidad sin fines de lucro, esas sanciones serían aplicadas en contra de sus administradores, gerentes o representantes.

EPÍLOGO El derecho siempre debería ser un reflejo de la vida social que pretende regular. Sin embargo, los desencuentros entre la realidad y la norma, parecen ser un axioma que determina el curso histórico de las sociedades humanas. Las normas jurídicas de la construcción de edificios existentes en la República Dominicana, no parecen ser la excepción de este fenómeno. Como hemos visto, su estructuración y articulación confusa, sus frecuentes contradicciones, la falta de claridad y precisión; son atributos inherentes a lo que hasta ahora ha sido su existencia.

Si una enseñanza arroja esta expedición al mundo normativo de la construcción, es precisamente el haber identificado la irracionalidad formal que caracteriza sus perfiles. La inexistencia, precisamente, de un sistema de regulaciones que tenga la potencialidad de influir positivamente en la organización de los asentamientos humanos.

El corolario absurdo de este desfase legislativo viene dado por la inobservancia colectiva de las reglas admitidas para la construcción de edificaciones. Asistimos a una avalancha desafortunada de viviendas y edificios no autorizados, urbanizaciones no previstas; calles y caminos no diseñados; que convierten nuestras ciudades en monstruos acéfalos cuyas extremidades se extienden sin ningún control, orden, límite o dirección.

Ante la mirada indiferente de las autoridades responsables a diferentes niveles, y en muchos casos, con la complicidad mal disimulada de

éstas; asistimos al ocaso de nuestro hábitat, a causa de la urbanización desenfrenada del entorno.

-oOo-

Es tiempo ya de que autoridades y ciudadanos pongan un alto a esta situación. Es urgente readquirir el control funcional de las obras públicas y privadas que se levantan en nuestra sociedad y proyectarlas conforme las necesidades sociales, y en atención al respeto a la naturaleza y el medio ambiente.

En ese contexto, urge promover la actualización y codificación de las normas dominicanas de la construcción. Si la codificación promovida por Napoleón Bonaparte, sirvió de soporte efectivo al establecimiento de un nuevo orden económico en Europa y el mundo; creemos firmemente, que el *Código de la Construcción* dominicano está llamado a ser un instrumento jurídico esencial en la recuperación y modernización del espacio urbano.

La organización sistémica de nuestras normas de la construcción, permitirá un mejor ejercicio de las autoridades administrativas y judiciales en el control y manejo de las urbanizaciones y edificios; otorgará mayor incentivo a los inversionistas privados y extranjeros; provocará un mayor repunte en la actividad de la construcción, conduciendo a que la misma se ejerza en consonancia con el desarrollo armónico de la naturaleza, para el disfrute y bienestar de los hombres y mujeres que habitan las ciudades y campos de la República.

*Santo Domingo, República Dominicana,
Diciembre del 2,000.*

BIBLIOGRAFÍA

1. Ariño Ortiz, Gaspar. *Constitución y Colegios Profesionales*. Unión Editorial, Madrid, 1985.
2. Butlow, Daniel Enrique. *Abogados de Arquitectos*, Editorial Adesa, S. A., Buenos Aires, 1989.
3. Butlow, Daniel Enrique. *Arquitectura Legal*, Kliczkowski Publisher, Buenos Aires, 1994.
4. Cabanellas, Guillermo. *Diccionario de Derecho Usual*, Editorial Atalaya, Buenos Aires, Primera Edición.
5. Capitant, Henri. *Vocabulario Jurídico*, Ediciones DePalma, Buenos Aires, 1969.
6. Charles Dunlop, Victor M. *Curso de Derecho Penal Especial*, Tomo I, Librería Dominicana, S. A., Santo Domingo, 1986.
7. *Code Civil Français. 1995-1996*, Dalloz, Paris, 1996.
8. *Code de la Construction et de L'habitation*. Dalloz, Paris, 1996.
9. *Código Civil de la República Dominicana*. Edición del doctor Plinio Terrero Peña, Santo Domingo, 1983.

10. *Código de Hammurabi*. Cárdenas Editor, México, 1992.
11. *Código de Trabajo de la República Dominicana y Normas Complementarias*. Secretaria de Estado de Trabajo, Edición Oficial, Editora Lozano, Santo Domingo, 1995.
12. *Colección de Leyes, Decretos y Resoluciones de los Poderes Legislativo y Ejecutivo de la Republica*. Edicion Oficial, Impresora Onap, Santo Domingo, 1986.
13. «Constitución de la República Dominicana», *Gaceta Oficial* N.º 9890, De Cromos, S.A., Santo Domingo, 1994.
14. Cury, Jottin. *Los Recursos*. Santo Domingo, 1976.
15. Del Castillo, Luis R., Pellerano Herrera, Juan Ml. y Herrera, Hipólito. *Derecho Procesal Penal*, Editora Capeldom, Tomo I, Santo Domingo,
16. «Diccionario Jurídico Espasa», Ediciones Espasa-Calpe, Madrid, 1993.
17. Gaton Richiez, Carlos. *La Jurisprudencia en la Republica Dominicana, 1865-1938*, Impresora Soto Castillo, Santo Domingo, 1989.
18. Gil, Domingo. *Notas Sobre la Responsabilidad de los Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores*, Impresora Central, Santiago, 1992.
19. «Guia de Orientação Profissional». *Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais*, Belo Horizonte, 1990.
20. Headrick, William C. *Compendio Jurídico Dominicano*. Taller. Santo Domingo, 2,000.
21. Jervis, Bruce M. y Levin, Paul. *Construction Law, Principles And Practice*, Mcgraw-Hill, Inc., USA, 1988.
22. Jhoserand, Louis. *Curso de Derecho Civil, Tomo I*, Dalloz, París.
23. «Legislación Sanitaria Dominicana». *Asociación Médica Dominicana*, Santo Domingo.1994.

24. «Ley N.º 65-00 Sobre Derecho de Autor». Santo Domingo, 2,000.
25. «Ley de Colegios Profesionales de España». Graffoffset, S. L., Madrid, 1974.
26. «Ley General de Medio Ambiente y Recursos Naturales, N.º 64-00». Santo Domingo, 2,000.
27. «Leyes, Decretos, Resoluciones, Disposiciones, Aranceles que Rigen el Ejercicio Profesional». *Consejo Profesional de la Ingenieria*, Buenos Aires, 1980.
28. Machado, Pablo A. *Jurisprudencia Dominicana, 1960-1976*, Tomos I y II, Editora Universitaria, Santo Domingo, 1989.
29. «Manual de Políticas y Procedimientos Institucionales» Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, Mimeo, 1994.
30. Mazeaud, Henri y Leon y Tunc, Andre. *Tratado Práctico y Teórico de Responsabilidad Civil Delictual y Contractual*, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1962.
31. Mazeud, Henri y Leon. *Lecciones De Derecho Civil*. Ediciones Juridicas Europa-America, Buenos Aires, 1967.
32. Pelaez, Tirso. *Manual de Procedimientos para Ingenieros, Arquitectos y Contratistas* (Recopilacion Legislativa), Editorial Cañabrava, Santo Domingo, 1990.
33. «Recopilación de Disposiciones Legales Relacionadas con la Vida Municipal» *Liga Municipal Dominicana*, 3ª. Edicion, Santo Domingo, 1993.
34. Recueil Dalloz Sirey, 1947, Paris.
35. Recueil Dalloz Sirey, 1950, Paris.
36. Recueil Dalloz Sirey, 1989, Paris.
37. «Reglamento Interno Estatutario y Leyes N.ºs 6160, 6201 y 6200» CODIA, Santo Domingo, 1998.

38. *Revista Ciencia y Sociedad*, Julio-Septiembre, 1996, INTEC, Editora Buho, Santo Domingo, 1996.
39. Silié Gatón, José A. *Instituciones de Derecho Público*. Editora Universitaria, Santo Domingo, 1987.
40. Soler-Coutaux, Pierre. *Droit De L 'Urbanisme*. Dalloz. Paris. 1998.
41. Subero Isa, Jorge. *4 Años de Jurisprudencia Analítica*; Editorial Capeldom, Santo Domingo, 1993.
42. Subero Isa, Jorge. *Tratado Práctico de Responsabilidad Civil Dominicana*, UNIBE, Santo Domingo, 1992.
43. Suprema Corte de Justicia. *Boletines Judiciales*, Ediciones Oficiales.
44. «Tarifas de Salarios Nacionales». *Secretaría de Estado de Trabajo*, Santo Domingo, 1996.
45. Treviño Garcia, Ricardo. *Los Contratos Civiles y sus Generalidades*. McGraw Hill. 5ta. Edición. Mexico.1995.
46. Vega B., Wenceslao. *Historia Del Derecho Dominicano*. INTEC, Santo Domingo. 1986.

24. «Ley N.º 65-00 Sobre Derecho de Autor». Santo Domingo, 2,000.
25. «Ley de Colegios Profesionales de España». Graffoffset, S. L., Madrid, 1974.
26. «Ley General de Medio Ambiente y Recursos Naturales, N.º 64-00». Santo Domingo, 2,000.
27. «Leyes, Decretos, Resoluciones, Disposiciones, Aranceles que Rigen el Ejercicio Profesional». *Consejo Profesional de la Ingenieria*, Buenos Aires, 1980.
28. Machado, Pablo A. *Jurisprudencia Dominicana, 1960-1976*, Tomos I y II, Editora Universitaria, Santo Domingo, 1989.
29. «Manual de Políticas y Procedimientos Institucionales» Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, Mimeo, 1994.
30. Mazeaud, Henri y Leon y Tunc, Andre. *Tratado Práctico y Teórico de Responsabilidad Civil Delictual y Contractual*, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1962.
31. Mazeud, Henri y Leon. *Lecciones De Derecho Civil*. Ediciones Juridicas Europa-America, Buenos Aires, 1967.
32. Pelaez, Tirso. *Manual de Procedimientos para Ingenieros, Arquitectos y Contratistas* (Recopilacion Legislativa), Editorial Cañabrava, Santo Domingo, 1990.
33. «Recopilación de Disposiciones Legales Relacionadas con la Vida Municipal» *Liga Municipal Dominicana*, 3ª. Edicion, Santo Domingo, 1993.
34. Recueil Dalloz Sirey, 1947, Paris.
35. Recueil Dalloz Sirey, 1950, Paris.
36. Recueil Dalloz Sirey, 1989, Paris.
37. «Reglamento Interno Estatutario y Leyes N.ºs 6160, 6201 y 6200» CODIA, Santo Domingo, 1998.

ÍNDICE TEMÁTICO

A

Accidentes de Trabajo 17, 23,
140, 142, 143
Acueducto 9, 11, 13, 22
Adjudicación de Obra 19
Agrimensor 9, 10, 17, 19, 27
Aguas 14, 16, 19, 20
Arbitrios 25
Arena 20, 21
Arquitectos 1, 7, 12, 14, 17, 19,
27
Asentamientos 28
Autor del Proyecto 89, 90
Autor del proyecto 90
Ayuntamiento 15, 25, 92, 106,
107, 108, 109, 110, 113, 116,
118, 119, 122, 123, 124, 125,
127

B

Banco 19, 26, 84
Bohíos 11, 13

C

Calles 110, 113, 114, 115, 116, 117,
118, 151
Cámara Dominicana de la
Construcción 22, 43, 44, 84
Caminos 10, 13, 23
Carreteras 10, 11, 13, 16
Carteles 10
Cementerios 14
Cemento 21, 84, 114
Cine 120, 122
Cloaca 13
CODIA 19, 27, 42, 44, 46, 70, 71,
72, 73, 77, 78, 79, 80, 81, 84,
94, 98, 102, 125, 127, 155
Código de Procedimiento Sanitario
13
Columnas 12, 94
Combustibles 16, 19
Comercial 33, 57, 66, 81, 82, 140,
150
Comisión de Defensa 71
Comisión Nacional de
Reglamentos 24, 83

Competencia 4, 33, 70, 80, 81, 89,
96, 98, 99, 100, 101, 102, 114,
122, 123, 124, 144, 146

Concesiones 43

Concursos 18, 41, 42, 43

Condominios 18, 103, 104, 105

Construcción 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,

9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,

17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24,

25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34,

35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43,

44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51,

53, 54, 55, 56, 58, 59, 60, 63,

64, 65, 66, 67, 68, 69, 73, 74,

76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83,

84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92,

93, 94, 95, 96, 97, 98, 103,

104, 106, 108, 110, 111, 112,

113, 114, 115, 116, 117, 118,

119, 120, 121, 122, 123, 124,

126, 127, 130, 131, 132, 133,

134, 136, 137, 138, 139, 140,

142, 145, 146, 148, 149, 151,

152

Contenes 118

Contratista 7, 29, 31, 32, 33, 34,

35, 36, 39, 40, 41, 44, 45, 46,

47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55,

56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 66,

67, 68, 76, 77, 89, 123, 132,

134, 135, 136, 137, 138, 139

Contrato de Empresa 29

Contrato de Mandato 34

Contrato de Trabajo 23, 31, 32,

133, 134, 135, 136, 137, 138,

139

Contrato de Venta 35, 36

Costo 10, 11, 17, 23, 41, 43, 46,

47, 48, 118, 145, 150

Croquis 75, 80, 125

D

Delito 61, 63, 80, 99, 112, 128,

129, 130, 143

Demolición 15, 97, 99, 121, 126

Densidad 110, 115, 116, 117

Derecho del urbanismo 5, 6

Desalojo 97, 126

Desarrollo Turístico 21, 25

Deslinde 10

Despido 136, 138

Diario de obra 90

Director de Proyecto 89, 90

Director Responsable de Obra 89,

90, 92, 95, 123

Directorio de Empresas

Extranjeras 44

Disciplinario, Tribunal 71, 80, 81

Divisiones 110, 111

Documentos 67, 72, 74, 76, 80, 87,

90, 92, 94, 110

E

Edificio 7, 28, 29, 30, 31, 32, 34,

35, 36, 38, 39, 44, 45, 49, 50,

52, 55, 56, 57, 58, 59, 63, 64,

65, 66, 69, 87, 88, 92, 93, 98,

104, 105, 106, 117, 119, 121,

124, 134, 137, 138

Ejercicio Ilegal 73, 74, 78, 79

Ejercicio Profesional 27, 49, 68,

70, 71, 73, 74, 78, 80, 87, 90,

123, 155

Electricidad 17, 36, 44, 63, 73, 74,

84

Entrepiso 94

Escalera 103

Especificaciones 36, 37, 38, 42, 70,

85, 115, 119

Estacionamiento 25, 85, 92, 94,
95, 96, 119
Estatuas 15
Estorbo Público 98, 121, 122
Ética 80
Exequátur 14, 17, 68, 69, 70, 71,
72, 73, 79, 81
Extranjera, Inversión 23, 26
Extranjeros, Contratistas 43
Extranjeros, contratistas 43, 44

F

Fachadas 12, 117
Fallas 7, 97
Firma 72, 76, 78, 143
Fondo de Pensiones 145, 146, 148
Fanja 20, 21
Franja Marítima 20

G

Gas 21, 56, 106, 119, 120
Gasolina 19, 21, 106, 117, 119, 120
Gastos recuperables 37
Grado a grado 42, 43
Grava 18, 21
Gravilla 21

H

Hidráulicos, Recursos 19, 44, 51,
73, 84
Honorarios 35, 37, 46, 47, 52, 77,
78, 81

I

Impuesto a la propiedad 16
Impuesto a la Vivienda 25, 28

INAPA 19, 73, 92
Incendio 63, 65
Incentivo 21, 22, 25, 37, 152
INDRHI 19, 51, 84
Inejecución de la Obra 51, 60
INFOTEP 149, 150
Ingeniería 155
Ingeniería 3, 18, 19, 20, 21, 22, 23,
24, 25, 36, 43, 47, 68, 70, 71,
72, 74, 77, 78, 79, 82, 83, 87,
89, 90, 93, 95, 96, 101
Inspección 10, 28, 37, 85, 87, 90,
95, 96, 97, 126
Inutilizable 58, 121
INVI 19, 27, 84

J

Juzgado de Paz 25, 99, 101, 102,
122, 123, 124, 127, 128, 143,
144
Juzgado de Primera Instancia 99,
100, 102, 127, 144

L

Lesivo al Ornato 98, 121
Letrinas 13
Licencia 11, 15, 76, 88, 92, 93, 94,
95, 96, 97, 98, 103, 126, 136
Licitación 41
Liga Municipal Dominicana 13
Linderos 106, 110, 111, 113, 120,
125
Llave en mano 35
Locación de Obra 3, 8, 29, 30, 34
Lotes 109, 110

M

Maestros de Obras 19, 76
Manzanas 109, 110, 116
Mapas 75
Mármol 17
Materiales 1, 12, 20, 32, 35, 36, 37,
38, 39, 46, 47, 49, 50, 57, 60,
61, 62, 65, 81, 82, 93, 94, 95,
97, 114, 115, 117, 118, 122, 138
Medianero 111
Medio Ambiente 1, 28, 93, 152, 155
Mensura 10
Monumentos 13, 15, 22
Municipio 107, 108

O

Obligaciones del Contratista 38, 48
Obligaciones del Propietario 49
Obras Mayores 55, 56, 59, 60, 66
Obras Menores 55, 56, 60
Operadores de Máquinas Pesadas
26, 139
Organización Municipal 14, 108
Ornato 14, 15, 24, 26, 83, 97, 98,
100, 101, 106, 107, 108, 109,
121, 122, 130

P

Pagos 37, 87, 94, 137
Paisaje 109, 110
Pared 2, 9, 111, 112, 113
Parqueos 25, 117, 119
Pasantía 17, 68, 69, 72
Peligro Público 98
Penalizaciones 37
Pensiones 141, 145, 146, 148
Perecimiento del Edificio 57

Peritaje 46
Perito 125
Pisos 12, 18, 45, 55, 65, 103, 104,
105, 113, 114, 116, 124
Plan Regulador 22
Planeamiento Urbano 25, 110,
120, 123
Planos 11, 13, 37, 38, 40, 41, 48,
52, 72, 75, 80, 85, 86, 87, 88,
89, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 98,
99, 104, 125, 126, 127, 130
Plantas 36, 88, 93, 114, 115, 116,
120
Portaje 94
Portuaria, Autoridad 21
Precalificación 86
Precio 8, 29, 30, 32, 35, 36, 37, 45,
46, 47, 49, 50, 58, 60, 66, 77,
138
Privilegio 13, 33, 147
Propietario 2, 6, 7, 29, 31, 32, 33,
34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 45,
46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53,
54, 63, 64, 65, 66, 67, 75, 88,
89, 97, 103, 104, 105, 112, 113,
117, 120, 123, 127, 132, 137,
138
Puertas 12, 56
Puertos 10, 93

R

Rejas 12, 65
Residente 37, 89, 92, 138
Responsabilidad Civil 39, 51, 52,
57, 59, 61, 62, 63, 156
Responsabilidad civil 61
Responsabilidad Contractual 52,
53, 57, 58, 64
Responsabilidad Delictual 61

Responsabilidad Laboral 133, 135,
136, 137, 139
Responsabilidad Penal 60, 112,
123, 148
Ruina del Edificio 64, 65
Ruinas 10

S

Salario 25, 26, 133, 134, 137, 138,
139, 140, 141, 142, 144
Salud 6, 17, 44, 84, 93
Sanciones 24, 51, 79, 81, 83, 96,
98, 99, 100, 122, 126, 133, 143,
144, 150
SAVICA 18
Seguridad 6
Seguro Social 140, 141, 142, 143,
144
Seguros de Responsabilidad 66, 67
SEOPC 76, 88, 95, 96, 97, 98, 101,
102, 119
Sépticos 13
Sísmico 85, 86
Sistema métrico decimal 9
Solares 17, 25, 26, 28, 114, 115
Sorteos 42, 43
Sub-contratista 44, 45, 138
Subsuelo 22
Suelo 3, 5, 39, 49, 56, 59, 65, 103,
106, 110, 124, 131

T

Tapia 115
Tarifas Profesionales 46
Tasa Profesional 27, 94, 127
Tasación 22, 95, 98
Techos 11, 65, 96, 104, 117

Título 9, 10, 31, 45, 69, 72, 73, 78,
92, 104, 111
Tránsito 11, 13, 16, 18, 62, 72,
113, 118
Turismo 20, 84, 93

U

Urbanismo 4, 5, 6
Urbanización 4, 101, 106, 107,
110, 124, 152

V

Varilleros 26, 140
Ventanas 56, 112, 113
Verjas 65, 106, 114, 117
Vías 13, 74, 82, 95, 109, 110, 115,
116, 118, 122
Vicios Aparentes 53, 54
Vicios Ocultos 53, 55
Vigas 12, 14, 54, 65, 94, 112
Vivienda 19, 25, 26, 27, 28, 34, 39,
84, 86, 104, 115, 127

Z

Zanjas 9, 111
Zapatatas 94

COLOFÓN

La presente edición de 1,000 ejemplares de *Derecho de la Construcción* se terminó de imprimir en abril del 2001 en los talleres gráficos de la Editora BÚHO.
Santo Domingo, República Dominicana

José Angel Aquino R. Nació en Cotuí, República Dominicana. Se recibió de abogado en la Universidad Autónoma de Santo Domingo, donde también realizó una Licenciatura en Lenguas Modernas y un Post-Grado en Psicología Social Comunitaria. Cursó una Maestría en Derecho Empresarial y Legislación Económica en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra y un Diplomado en Negociación de Conflictos Políticos en la Pontificia Universidad Javeriana de Colombia.



Dedicado a la investigación sobre temas jurídicos y políticos desde sus primeros años de ejercicio profesional, ha publicado los siguientes estudios:

- *La Reforma del Sistema Político-Electoral Dominicano* (1999);
- *Introducción Comparativa al Estudio del Voto de los Nacionales en Exterior* (2,000);
- *Menú de Opciones para la Definición e Implementación de Circunscripciones o Distritos Electorales* (2,000).
- *Anteproyecto de Ley de Participación Social y Ciudadana* (2,001).

Profesor del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) a partir del año 1990, trabajó por casi diez años como Consultor Jurídico del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA). Además ha sido Consultor de la Comisión Presidencial para la Reforma y Modernización del Estado, el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), el Programa de Fortalecimiento de las Organizaciones de la Sociedad Civil (BID-INTEC); así como para otras instituciones y empresas nacionales y extranjeras.

Actualmente, ejerce la abogacía en Santo Domingo al mismo tiempo que continúa en las actividades académicas y de consultoría jurídico-política.

En *Derecho de la Construcción* el lector encontrará un interesante análisis de las reglas y normas jurídicas que regulan la actividad de la construcción en la República Dominicana.

Tomando como punto de partida su experiencia profesional de casi quince años como abogado de empresas de la construcción y consultor jurídico del CODIA, y sobre la base de una exhaustiva labor de investigación documental, el autor nos presenta la doctrina, la ley, los usos, la jurisprudencia nacional y francesa referida a temas tan interesantes como: el contrato de empresa para la construcción de edificios, las obligaciones de contratistas y propietarios, los aranceles profesionales, los vicios aparentes y vicios ocultos, la responsabilidad de ingenieros y contratistas, el ejercicio profesional en la construcción, las normas para los proyectos de ingeniería y arquitectura, las reglas sobre urbanizaciones y ornato, la edificación de condominios, la responsabilidad laboral en la construcción, el seguro social, el fondo de pensiones, entre otros temas de no menor trascendencia.

Derecho de la Construcción, redactado en un lenguaje sencillo que no por ello pierde su rigor jurídico, se constituye en una excepcional obra de consulta para estudiantes, abogados, ingenieros, arquitectos, contratistas, propietarios y condómines.



INSTITUTO TECNOLÓGICO DE SANTO DOMINGO
Santo Domingo, República Dominicana
2001