



**MAIG 2015**

## **COMENTARIS AL MODEL ORIENTATIU DE CONTRACTE DE PRESTACIÓ DE SERVEIS D'ARQUITECTE**

- **Amb caràcter general**

El vincle contractual entre l'arquitecte i el client s'estableix d'acord amb la seva lliure voluntat, atenent a les particularitats de la relació, que poden fer que el contracte sigui més o menys complex. Per tant, no es pot tenir un model de contracte invariable i vàlid per totes les ocasions. El que aquí us oferim no és més que un possible formulari genèric com n'hi ha tants al mercat de formularis jurídics, que les parts poden o no adoptar, ampliar o modificar d'acord amb les seves necessitats, i que intenta recollir els aspectes bàsics amb transcendència jurídica de la relació client- arquitecte. Tot contracte ha de contemplar uns drets i obligacions equilibrats per les parts que el signen, que estan obligades no només al compliment del que pacten, sinó a totes les conseqüències que se'n derivin, d'acord amb la llei, la bona fe i el que sigui costum.

Si teniu qualsevol dubte a l'hora de contractar, demaneu consell jurídic; i recordeu que el servei d'Assessoria Jurídica professional està inclòs en el tram complementari del COAC.

- **Encapçalament: Lloc i data del contracte**

No oblideu consignar el lloc i la data de celebració del contracte, bé a l'inici del mateix, com es proposa al model, bé al final abans de la firma. El lloc serà normalment la ciutat a on radica el vostre despatx professional.

La data en la qual se subscriu el contracte i el lloc on es porta a terme la seva formalització determinen aspectes tan importants com el règim jurídic que és d'aplicació al contracte o la data d'inici del còmput de terminis previstos en el mateix.

- **Apartat REUNITS**

L'**arquitecte** pot intervenir en nom propi, o bé en nom d'una societat d'exercici professional a la qual està integrat, i que llavors es qui rep l'encàrrec. Per aquest segon cas, utilitzeu la clàusula que s'inclou en cursiva al model.

Igualment, la persona que signa el contracte com a **client**, pot fer-ho en nom i interès propi (persona física) o bé en nom d'una persona jurídica (societat mercantil, associació fundació, organisme, etc.) o àdhuc en nom d'una comunitat de propietaris. Adapteu en aquest cas les clàusules alternatives que proposem en cursiva al model. **És molt important** que us assegureu que la persona que signa el contracte estigui legalment facultada per fer-ho: demaneu-li una còpia (o que us mostri) de les escriptures d'apoderaments, nomenaments o certificats d'acords que li faculden per subscriure el contracte. En les comunitats de propietaris, només tenen representació legalment atribuïda el president o l'administrador degudament nomenats, llevat que per acord exprés de Junta de Propietaris es designi alguna altra persona; aquests nomenaments es poden veure als llibres d'actes.



- **Apartat ACORDEN**

Tot seguit comentem breument els diferents pactes continguts al model de contracte:

- **Primer (objecte del contracte)**

- Feu constar aquí les circumstàncies concretes de l'encàrrec: descripció de l'objecte (p. ex. projecte i direcció d'edificació d'habitatge unifamiliar aïllat), emplaçament exacte, superfície de la parcel·la, superfície aproximada de l'actuació objecte de l'encàrrec, pressupost inicial aproximat i referents de càlcul del mateix si és possible.
- Adjunteu-hi com annex al contracte el programa de necessitats, formulat i signat pel client en prova de conformitat.
- Penseu que per què un contracte sigui vàlid - i per tant pugueu reclamar els honoraris i/o despeses del vostre treball-, l'objecte ha de ser determinat (o sigui concret), real o possible (no és vàlid un contracte de projecte d'edificació a la lluna per exemple) i lícit (no és vàlid un contracte que pretengui construir el que urbanísticament no està permès, llevat que es condicioni al canvi urbanístic pertinent i que aquest efectivament tingui possibilitats de produir-se)
- Partim de que el pressupost que s'hi consigna és simplement orientatiu i que el pressupost vàlid serà el que resulti del projecte, en el ben entès que les variacions sobre el mateix depenen de la voluntat del client, que és qui contracta o decideix variacions, o de les que pugui sol·licitar, si escau, l'administració. Però al llarg del desenvolupament dels treballs ha de quedar clar i documentat aquest motiu de desviació, ja que un promotor no professional pot prendre decisions que van incrementant el cost i després al·legar desconeixement i indefensió respecte a la desviació pressupostària.
- Us resultarà molt útil tenir ja per anticipat en el contracte la identitat dels altres agents de l'edificació. Si en el moment de signar el contracte no és possible, assegureu-vos que el promotor us ho comuniqui després.

- **Segon (desglossament dels treballs objecte d'encàrrec)**

Definiu aquí la relació dels treballs - tant de projecte i direcció com els complementaris que les parts considerin que hi són inclosos a l'objecte de l'encàrrec – que quedaran compresos en la remuneració establerta al pacte cinquè. Recordeu que els treballs de gestió administrativa no són una obligació inclosa en les tasques de projecte i direcció de l'arquitecte, i per tant si les feu teniu dret a cobrar-les, i que a més de ser treball suplementari, també poden generar-vos responsabilitats i reclamacions.

- **Tercer (informació sobre visat)**

La regulació del visat obligatori al Decret 1000/2010 deixa clars tant els treballs que s'han de sotmetre a aquest tràmit preceptiu, com que el mateix és una càrrega que econòmicament recau sobre el client, si bé arquitecte i client poden pactar el que desitgin sobre qui es fa càrrec d'aquest pagament. També pot succeir que el client desitgi que documents de l'encàrrec que no siguin de visat obligatori estiguin també visats, ja que



## Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

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

l'esmentat reial decret li atorga aquesta facultat, fent-se càrrec del preu o pactant una altra solució amb l'arquitecte.

### ▪ **Quart (termini per iniciar els treballs)**

Si les parts ho volen, es pot establir un termini pel lliurament de la primera fase del projecte (la resta depèn de factors aliens en molts casos a la voluntat de les parts, i per tant no s'aconsella fixar terminis).

En aquest pacte també es faran constar les dades i documentació que ha d'aportar el client al seu càrrec, i que poden ser totes o alguna de les que s'hi indiquen, o bé afegir-hi més. També es pot pactar que sigui l'arquitecte qui les obtingui, en aquest cas s'haurà d'establir si això genera honoraris (vegeu el pacte següent), i qui es fa càrrec de les despeses. Si no es pacta res, existeix el risc que les conseqüències de la manca d'obtenció de la documentació s'imputin a l'arquitecte.

### ▪ **Cinquè (honoraris)**

- Aquí el client i l'arquitecte estableixen de mutu acord el preu dels serveis contractats. No hi ha un sistema universal ni obligatori per determinar els honoraris de l'arquitecte: pot acordar-los amb el seu client ja d'entrada en un preu tancat; o poden establir fórmules de càlcul en funció dels paràmetres que considerin escaients, com per exemple el cost d'execució de l'obra o un valor convingut, i/o la superfície de l'obra. En qualsevol cas, el preu ha de quedar ja determinat o poder ser perfectament determinable segons els paràmetres de càlcul pactats, sense necessitat d'un nou acord entre els contractants. Naturalment, per negociar una remuneració justa, l'arquitecte ha de ser conscient dels seus propis costos professionals i del marge de benefici desitjat o esperable, i el client ha de poder conèixer o calcular en tot moment el cost dels honoraris pactats, per la qual cosa, si els honoraris es fixen en base a paràmetres, coeficients o fórmules, aquests han d'estar clarament especificats al contracte.

- És aconsellable aclarir al contracte quins serveis i gestions estan compresos als honoraris i quins no ho estan, punt important per evitar confusions en quant a les obligacions assumides per l'arquitecte i també per aconseguir la seva justa retribució. Si teniu previst cobrar despeses de desplaçament, no oblideu incloure la seva regulació en aquest pacte. Igualment, si la direcció d'obra contempla un nombre determinat de visites inicialment suficients per dur a terme el treball, podeu preveure un preu per les visites addicionals.

Finalment, si s'acorda l'actualització d'honoraris, aquí ha de consignar-se el moment i la forma de procedir a aquesta actualització, segons el que es pacti: actualització anual per IPC, per increment del valor de la construcció segons fórmules polinòmiques, pels mateixos coeficients que apliqui el Col·legi, etc.



## Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

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

### ▪ **Sisè: Forma de pagament**

- La forma de fer efectius els honoraris es determina també segons la voluntat de les parts.

És aconsellable - i pràctica habitual en la majoria de professions - que a la firma del contracte el client faci una provisió de fons a compte dels honoraris totals, i de les bestretes i despeses que hagi de fer l'arquitecte per compte del client. Res no impedeix que el pagament dels honoraris es vagi fent a proporció de les fases del treball que es van completant o a un altre ritme; o bé que es percebin en la seva totalitat en un moment determinat.

- El termini de pagament fixat per la Llei 3/2004 de prevenció de la morositat per al pagament dels serveis, si les parts no pacten altra cosa, és de 30 dies des de que es va prestar el servei, encara que la factura s'hagués presentat abans. Es pot pactar un termini superior, que no excedeixi dels 60 dies.

També es pot pactar la fixació d'interessos de demora pel cas de retard en el pagament, determinant un tipus d'interès de mutu acord, o bé referint-se a l'interès de demora a que es refereix la Llei 3/2004, que es publica semestralment i que pel primer semestre de 2015 és del 8,05%.

Recordeu que si el vostre client és un altre professional o empresa, o bé una comunitat de propietaris, a l'hora de pagar la factura, us haurà de fer la corresponent **retenció a efectes tributaris**. Ajudeu-li a tenir en compte aquesta obligació i exigiu-li el corresponent certificat de retenció que haureu d'adjuntar a les vostres declaracions.

### ▪ **Setè: Acceptació dels treballs**

Amb aquest pacte s'intenta que la relació client-arquitecte quedi perfectament clara al llarg de tot a la vigència del contracte, de manera que cap de les parts pugui quedar afectada per les accions o omissions de l'altra. Un termini no inferior a quinze dies naturals per tal que el client pugui formular observacions sembla raonable.

### ▪ **Vuitè: Obligació del client de comunicar tràmits administratius**

L'incompliment per part del client de les seves obligacions envers l'Administració pública té evidents i desagradables conseqüències per l'arquitecte. Amb aquest pacte s'intenta deixar clar el joc de responsabilitats. Val la pena seguir-lo escrupolosament.

### ▪ **Novè: Modificacions en els treballs**

Quan es contracta un treball d'arquitectura, s'obre una relació que acostuma a ser llarga i que estarà condicionada i tal vegada alterada, per factors que escapen a les previsions inicials de les parts. Per això recomanem que les modificacions siguin objecte de pacte exprés entre el client i l'arquitecte.

Si les parts volen, s'hi poden incloure supòsits en els que s'accepti que les variacions fins a una certa entitat no necessitaran acceptació ni generaran modificacions en els



## Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

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

honoraris (en general seria el cas de petites variacions exigides pel desenvolupament tècnic/administratiu de l'obra).

### ▪ **Desè: Resolució anticipada per voluntat del client**

Tots sabem (i així ho han dit repetidament els tribunals) que la relació client - professional és una relació basada en la mútua confiança i que la pèrdua d'aquesta pot donar lloc a la resolució del contracte. Però davant d'una resolució unilateral, el professional té el dret legal a percebre l'import dels treballs realitzats i de les despeses no incloses en aquells. A més, es pot pactar al contracte una penalització pel desistiment unilateral. Com a referència, la legislació de contractes del sector públic preveu supòsits d'indemnització d'entre un 3% i un 10% de l'import dels treballs pendents de realització quan l'administració desisteix unilateralment del contracte.

### ▪ **Onzè: Resolució anticipada per voluntat de l'arquitecte**

Consignem aquí els supòsits més habituals de circumstàncies imputables al client i que poden impossibilitar la normal prestació del treball per part de l'arquitecte, donant-li dret a resoldre el contracte i a ésser indemnitzat en la forma prevista al pacte anterior. Aquests supòsits es poden ampliar, reduir o suprimir (cosa que evidentment no aconsellem) a voluntat de les parts. L'arquitecte no té dret a resoldre el contracte sense motius, i si ho fes, el client podria exigir-li els danys i perjudicis que li causés aquesta resolució.

### ▪ **Dotzè: Propietat intel·lectual**

Aquí es recorda als contractants la protecció dels drets de propietat intel·lectual de l'arquitecte, que únicament es cedeixen al client - llevat de pacte exprés en un altre sentit – per executar l'obra concreta i en l'emplaçament concret contemplat a l'encàrrec. Al Reial Decret 2512/1977 es recollia la facultat de l'arquitecte (reconeguda durant segles) de fer gravar o estampar el seu nom a la construcció; facultat que es pot pactar al contracte.

### ▪ **Tretzè: Protecció de dades personals**

D'acord amb la Llei Orgànica de Protecció de Dades Personals (LOPD) els professionals són responsables del correcte tractament i conservació de les dades personals –tant en format paper com en format electrònic- de llurs clients, empleats i d'altres persones amb les quals tinguin relacions professionals. Han de complir un seguit de deures envers aquestes dades, entre els quals està el de demanar consentiment per a la seva recaptació, tractament i eventual cessió a tercers, el d'adoptar determinades mesures de seguretat respecte a aquestes dades i el d'inscriure els fitxers de dades a l'Agència Espanyola de Protecció de Dades ( [www.agpd.es](http://www.agpd.es) ) .

### ▪ **Catorzè: Litigis**

Quan es produeix un litigi, en absència d'una clàusula de submissió expressa, l'atribució de competència a un jutjat o tribunal determinat es fa d'acord amb les regles establertes a la legislació processal, corresponent amb caràcter general aquesta competència als jutjats del domicili del demandat. Recomanem per tant que l'arquitecte intenti pactar la submissió als jutjats de la ciutat a on té el domicili professional.



## Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

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

Com a via alternativa a la via dels Tribunals, tant en el propi contracte, com quan aparegui el conflicte, les parts poden pactar la submissió a arbitratge (un o més àrbitres decideixen qui té raó) o a un procediment de mediació (una persona medidora els ajuda a posar-se d'acord). Ara bé, cal tenir en compte que els professionals no poden decidir sotmetre's a arbitratge o a mediació en les reclamacions cobertes per assegurances de responsabilitat civil, doncs són les asseguradores les que decideixen quina és la via de defensa jurídica dels assegurats.

- **Final i signatura del contracte**

S'han de signar per tots els intervinents tant exemplars del contracte com parts contractants hi hagin (aquí hem suposat dues; però pot haver-hi un contracte a on intervinguin varis arquitectes i /o varis promotors). Es convenient signar no només al final del contracte, sinó al marge de totes les planes d'aquest.