

346.6  
D331m  
2000

CONSEJO DE ESTADO  
BIBLIOTECA

**LUIS DAVID DEL CASTILLO MARTÍNEZ**

Abogado de la Universidad "La Gran Colombia".  
Especializado en derecho comercial. Litigante y asesor en  
materia de contratación de obras.

# **MANUAL DEL CONTRATO DE OBRA PRIVADA**

**MATERIAS AFINES**

**JURÍDICA RADAR**  
Santa Fe de Bogotá, D. C.

2000

## ÍNDICE GENERAL

	Pág.
<i>Dedicatoria</i> .....	VII
<i>Agradecimientos</i> .....	VIII
<i>Epígrafe</i> .....	IX
Prólogo .....	XI
Presentación .....	1
<b>CAPÍTULO I. – EL DERECHO POSITIVO</b>	
Generalidades .....	7
<b>CAPÍTULO II. – CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
A. Aproximación al tema .....	11
B. Sistemas de contratación .....	11
1. <i>Contratos por precios unitarios</i> .....	12
(Doctrina) .....	12
2. <i>Contrato por administración delegada</i> .....	17
(Doctrina) .....	17
3. <i>Contrato a precio global</i> .....	19
(Doctrina) .....	19
C. Concepto de construcción .....	21
D. Principales componente de un edificio .....	22
1. CARGAS DE UN EDIFICIO .....	22
2. CIMENTOS .....	23

	Pág,
3. CONDICIONES DEL SUELO .....	23
a) <i>Estructuras resistentes en la arquitectura...</i>	24
b) <i>Construcciones sismo-resistentes</i> .....	25
c) <i>Ley 400 de 1997</i> .....	27
<i>Nota</i> .....	62
4. NIVEL FREÁTICO .....	62
5. ESTRUCTURA .....	64
6. MUROS EXTERIORES (FACHADAS) Y CUBIERTAS .....	64
7. SEPARACIONES INTERIORES .....	65
8. CONTROL MEDIOAMBIENTAL .....	65
9. SISTEMAS ELÉCTRICOS Y DE COMUNICACIÓN .....	65
10. TRANSPORTE VERTICAL .....	65
11. SUMINISTRO DE AGUA, RECOLECCIÓN DE BASURAS Y EXTRACCIÓN DE OLORES .....	66
<b>CAPÍTULO III. – INTERVENTORÍA</b>	
A. Concepto .....	67
B. Funciones de la interventoría .....	67
C. Quiénes pueden ejercer la interventoría .....	70
D. Relaciones entre el interventor y el contratante...	70
E. Relaciones entre el interventor y el constructor ..	70
F. Responsabilidad del interventor .....	71
<b>CAPÍTULO IV. – CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN</b>	
A. Concepto .....	73
B. Documentos integrantes del contrato .....	77
1. EL CONTRATO .....	77
2. PLIEGO DE CONDICIONES .....	78
a. <i>El concurso en la construcción privada</i> .....	78
1. <i>El promotor</i> .....	79
2. <i>El proponente</i> .....	79
3. <i>El jurado o junta calificadora</i> .....	79

	Pág.
b. <i>Bases o reglamento del concurso</i> .....	80
c. <i>Responsabilidades</i> .....	80
d. <i>La adjudicación del contrato</i> .....	80
3. ESPECIFICACIONES GENERALES .....	81
4. PLANILLA DE DETALLES .....	81
5. PRESUPUESTO .....	81
6. CÓMPUTO MÉTRICO .....	82
7. MEMORIA DESCRIPTIVA .....	82
C. Ejecución de las obras .....	82
D. Recepción de las obras .....	83
E. Reglas de interpretación .....	84
F. Reglas relativas al contrato de obra .....	86
1. GENERALIDADES .....	86
(Corte Suprema de Justicia, sentencia del 8 de febrero de 1955, sobre <i>Resolución del         contrato de obra</i> y otros aspectos) .....	86
2. CESACIÓN Y SUSPENSIÓN DE LA OBRA .....	88
3. POSESIÓN DE LA OBRA .....	90
4. REGLAS SOBRE LOS CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN... ..	90
(Corte Suprema de Justicia, sentencias de julio 12 de 1951 y febrero 26 de 1953).....	91
5. TEORÍA DE LA "IMPREVISIÓN" .....	92
(Doctrina) .....	93

**CAPÍTULO V. – SITUACIONES ESPECÍFICAS EN EL  
CONTRATO DE OBRA**

A. La obra debe entregarse a satisfacción del contratante .....	97
B. Cuando no se ha fijado plazo para la entrega de la obra .....	98

	Pág.
C. Algunos casos de mora por parte del contratista..	99
1. <i>Manifiesto retardo en la ejecución de la obra...</i>	99
(Doctrina) .....	99
2. <i>Abandono de la obra sin concluirla</i> .....	99
3. <i>Casos en los cuales el contratista no incurre en mora</i> .....	100
(1) <i>Hechos del contratante</i> .....	100
(2) <i>Hecho de un tercero</i> .....	100
(3) <i>Fuerza mayor o caso fortuito</i> .....	101
(4) <i>Hecho imprevisto</i> .....	101
(5) <i>En caso de incendio</i> .....	101
D. Obligación de entregar los planos .....	102
E. Cláusula penal .....	102
F. Premios .....	102
G. Los "rusos" (pequeños contratistas) .....	103
H. Los maestros de obra .....	104
I. Carencia de contrato escrito .....	104
J. Garantías y seguros .....	105
(Doctrina) .....	106
(Algunas normas del Código de Comercio) .....	107
(Doctrina) .....	113
1. <i>Correcto manejo e inversión del anticipo</i> .....	113
2. <i>Obligaciones laborales</i> .....	114
3. <i>De cumplimiento</i> .....	114
4. <i>De estabilidad</i> .....	114
5. <i>Específicas</i> .....	114
6. <i>Responsabilidad civil extracontractual</i> .....	114
K. Reajustes de precios .....	115
(Doctrina) .....	115
L. Terminación del contrato .....	119

	Pág.
<b>CAPÍTULO VI. – EL CONTRATO DE OBRA PÚBLICA</b>	
(Doctrina) .....	121
(Doctrina) .....	122
(Doctrina) .....	123
<b>CAPÍTULO VII. – LOS CONFLICTOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN</b>	
A. Concepto .....	125
B. Clases .....	126
1. LA TRANSACCIÓN .....	126
2. LA CONCILIACIÓN .....	126
3. LA MEDIACIÓN .....	127
4. LA AMIGABLE COMPOSICIÓN .....	127
5. EL ARBITRAMENTO O ARBITRAJE .....	127
(Doctrina) .....	128
(Algunos artículos del decreto 1818 de 1998).	129
6. LA EXPERTICIA .....	132
(Doctrina) .....	135
<b>CAPÍTULO VIII. – SEGURIDAD INDUSTRIAL Y SALUD OCUPACIONAL</b>	
A. Seguridad industrial .....	137
1. <i>La fatiga</i> .....	138
2. <i>El ruido</i> .....	140
3. <i>Normas generales de seguridad</i> .....	141
a. <i>Motores y máquinas en general</i> .....	141
b. <i>Transmisiones</i> .....	142
c. <i>Piezas salientes</i> .....	143
d. <i>Engranajes</i> .....	143
e. <i>Sierras</i> .....	143
f. <i>Limpieza y engrasado</i> .....	144
g. <i>Recipientes a presión</i> .....	144

	Pág.
h. <i>Explosivos y sustancias combustibles</i> .....	145
i. <i>Electricidad</i> .....	145
j. <i>"Polvo" (sílice y materiales similares que expiden partículas)</i> .....	146
4. <i>Accidentes de trabajo</i> .....	146
B. Salud ocupacional .....	147
(Ley 9ª de 1979) .....	147
(Algunas normas del Código Sustantivo del Trabajo) .....	149
<b>CAPÍTULO IX. – DE LA RESPONSABILIDAD EN GENERAL</b>	
A. Contenido .....	153
B. Responsabilidad precontractual .....	153
(Doctrina argentina) .....	153
C. Responsabilidad contractual .....	155
D. Responsabilidad delictual .....	156
(Doctrina) .....	156
1. FRAUDE O NEGLIGENCIA GRAVE DEL CONTRATISTA....	156
2. RESPONSABILIDAD PENAL DE LOS PARTICULARES EN LA CONTRATACIÓN ESTATAL COLOMBIANA .....	157
a. <i>Contratación administrativa y responsabilidad de particulares</i> .....	157
(Doctrina) .....	157
b. <i>Peculado por extensión</i> .....	158
(Doctrina) .....	159
E. Responsabilidad cuasidelictual .....	168
(Doctrina) .....	168
F. Responsabilidad ético-profesional .....	169
G. Responsabilidad por incumplimiento de las normas legales .....	176

	Pág.
<b>CAPÍTULO X.— PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>	
A. Ley 388 de 1997 .....	179
B. Espacio público .....	181
<i>Definición de espacio público (según la ley 9ª</i>	
<i>de 1989) .....</i>	<i>181</i>
<b>CAPÍTULO XI. – ESTATUTO DE SERVICIOS PÚBLICOS</b>	
<b>DOMICILIARIOS</b>	
A. Ley 142 de 1994 .....	185
B. Defensa de los usuarios en sede de la empresa ...	187
C. Divulgación de la ley .....	190
<b>CAPÍTULO XII. – LICENCIAS</b>	
A. Requisitos .....	191
Decreto 1052 de 1998 .....	192
<i>Nota</i> .....	<i>202</i>
B. Curadurías urbanas .....	208
1. GENERALIDADES .....	208
2. DECRETO 1052 DE 1998 .....	209
<i>Nota</i> .....	<i>236</i>
C. Definiciones .....	236
D. Glosario inmobiliario .....	237
E. Permisos .....	239
<b>CAPÍTULO XIII. – MODELOS DE DOCUMENTOS VARIOS</b>	
A. Acta de iniciación de obra .....	241
B. Acta de reiniciación de obra .....	241
C. Acta de suspensión de obra .....	242
D. Prórroga del contrato .....	243
E. Acta de precios nuevos .....	244
F. Acta de recibo provisional de obra .....	244
G. Acta de recibo final de obra .....	245
H. Acta final de liquidación del contrato .....	246
Índice temático .....	249
Bibliografía .....	263