

CONSTRUCTORES, EMPRESARIOS, PROFESIONALES: NUEVA RESPONSABILIDAD “DECENAL”

El 3 de enero de 2019 se publicó la ley 19 726 (en adelante “la ley”), que modifica aspectos sustanciales de la responsabilidad decenal en materia de construcción de edificios destinados por su naturaleza a tener larga duración.

La nueva ley rige para los contratos firmados a partir de su entrada en vigencia, es decir, a partir del 13 de enero. Los firmados antes se rigen por las normas anteriores.

EL RÉGIMEN ANTERIOR A LA LEY

Además de la responsabilidad común que rige a todos los contratos, en materia de construcción existe una responsabilidad agravada “decenal”, regulada hasta ahora por el artículo 1844 del Código Civil, y los artículos 35 y 36 de la ley 1816.

Bajo estas disposiciones, el arquitecto y el empresario son responsables por el plazo de 10 años

en caso de ruina estructural o funcional, esto es, si la construcción corre riesgo de perecer total o parcialmente, de modo que es un riesgo para el propietario y la sociedad, o si llega a un estado tal que no puede servir para el uso al que estaba destinada. Si el edificio se arruina dentro de los 10 años de recibida la obra por el propietario, se presume la culpa del arquitecto y del empresario, así como la causalidad. Es decir, que la ruina se origina en un vicio de obra. Esta responsabilidad es de orden público, por lo que no es válido el pacto en contrario (podría, no obstante, establecerse una limitación razonable de dicha responsabilidad). Se responde por los vicios ocultos y, para algunos, también por los aparentes dado que hay ruina.

Si no hay ruina, pero sí hay defectos de construcción que no afectan la estabilidad o funcionalidad, se presume la culpa, pero debe demostrarse que el defecto proviene de un vicio de construcción. Además, son válidas las cláusulas liberatorias y solo procede la responsabilidad por los vicios ocultos, porque los aparentes quedan cubiertos con la recepción.



Por Gonzalo A. Lorenzo
Socio del Estudio Jurídico
Scelza & Montano

Detectada la ruina o los defectos dentro del plazo de 10 años, la acción prescribe a los 20 años.

EL NUEVO RÉGIMEN

La ley 19 726 modificó la redacción del art. 1844 del Código Civil y derogó los artículos 34 y 35 de la ley 1816.

La Ley hace responsables al arquitecto, al ingeniero, al empresario y al constructor por vicios constructivos, del suelo, de la dirección de obra, defectos de cálculo o calidad de los materiales. Se agregó como responsables al ingeniero y al constructor. El ingeniero se entendía antes asimilado al arquitecto y el constructor al empresario. Sin embargo, con esta nueva distinción de figuras, se genera la duda acerca de quién se considera empresario responsable.

Además, consagra regímenes diferentes para los diversos defectos constructivos. Si hay ruina estructural o funcional, esta responsabilidad agravada se mantiene por 10 años a partir de la recepción de la obra. Los responsables solo se exoneran probando la causa extraña que no les fuere imputable. No es causa extraña el defecto de los materiales, aunque fueran proporcionados por el dueño. Por los demás defectos o vicios la responsabilidad se mantiene por cinco años (responsabilidad "quinquenal"), y por los que solo afecten la terminación o acabado de las obras la misma se mantiene por dos años

(responsabilidad "bienal"). En ambos casos, la exoneración puede fundarse en cualquier causa no imputable a los responsables, incluso materiales defectuosos proporcionados por el dueño.

Manifestado el vicio o defecto dentro de los plazos indicados, la acción prescribe a los cuatro años (y no 20 como antes).

La Ley aclara que la responsabilidad se adquiere no solo respecto del comitente sino también de los adquirentes sucesivos del edificio.

CUESTIONES QUE QUEDAN ABIERTAS

Hay varias cuestiones que quedan abiertas en la nueva ley.

En primer lugar, no se define lo que se entiende por edificio, y tampoco lo que es un edificio destinado a tener larga duración (presupuesto nuevo de la responsabilidad). Hasta ahora se ha entendido el término edificio como cualquier construcción civil (puentes, carreteras, puertos, etc.), pero la utilización del término en una ley moderna mantiene la duda acerca del alcance del término. Respecto a la "larga duración", también será un problema. En primer lugar no queda claro que este requisito aplique también para los casos de responsabilidad "quinquenal" o "bienal".

En segundo lugar, no se define la figura del empresario, dado que ahora se distingue del constructor. ¿Se refiere a los promotores, a los financiadores, a los intermediarios?

En tercer lugar, no se establece si la responsabilidad asumida es divisible, indivisible, mancomunada simple o solidaria. Hasta ahora había prevalecido la idea de la exoneración de quien lograra probar que la responsabilidad era de otro de los responsables, y entiendo que esto debe permanecer así.

En cuarto lugar, no queda claro si la norma es de orden público solo en relación a la responsabilidad decenal, o también respecto de las más cortas. Me inclino por entender que la norma solo es de orden público en caso de responsabilidad por ruina estructural o funcional (decenal), porque la ley solo declara de orden público expresamente "esta disposición" relativa a los 10 años, y no las siguientes. La intención de reducir la gravedad de la responsabilidad por defectos no ruinosos (acortando el plazo) abona esta interpretación.

En quinto lugar, tampoco se especifica qué pasa con los defectos o vicios aparentes que son aceptados en la recepción de la obra. Respecto de los ruinosos, creo que no se exonera de responsabilidad decenal (por ejemplo, dice expresamente que no hay exoneración por materiales provistos por el comitente "ni aun cuando el daño se produzca durante la ejecución"). Pero, respecto de los no ruinosos, es lógico que, siendo aparentes al momento de recibirse la obra, eximan de la responsabilidad quinquenal y bienal, si no han sido observados por el comitente en esa instancia.

Finalmente digamos que, si se tratase de relaciones de consumo, será de aplicación la ley especial (17 250) en todo lo no previsto por la presente ley, protegiéndose así aún más a los adquirentes de edificios que se consideren consumidores. En definitiva, esta es una buena ley, aunque no estará exenta de problemas en su aplicación. ●