

## Cambios que se avecinan en materia de responsabilidad decenal

Recientemente ingresó al Parlamento un Proyecto de Ley modificativo del artículo 1844 del Código Civil que regula la responsabilidad decenal que alcanza a los arquitectos y constructores.

La norma propuesta busca atenuar el régimen de responsabilidad actual, modificando el concepto que hasta el momento se había manejado respecto del término "ruina". El proyecto antes referido fue elaborado en forma conjunta por la Sociedad de Arquitectos del Uruguay y la Asociación de Promotores Privados de la Construcción del Uruguay.



Dra. María José Larrañaga  
KPMG

### El por qué del Proyecto de Ley

De la Exposición de Motivos que acompaña el Proyecto surge que no ha habido en Uruguay en esta temática una evolución legislativa que acompañe los profundos cambios que se han sucedido en la actividad de proyección y construcción de edificios a raíz del avance tecnológico y científico de los últimos 150 años.

El régimen actual de la responsabilidad decenal opera a partir de la idea de garantía por la aparición de vicios durante un período de diez años, admitiéndose la posibilidad de reclamar aún por vicios aparentes aceptados en la recepción de obra, si de estos luego se deriva la ruina o amenaza de la construcción.

Es de hacer notar que actualmente buena parte de nuestra doctrina y jurisprudencia apoyan una definición amplia del concepto de ruina, incluyendo en la misma aquellos vicios que, sin implicar ruina actual ni potencial de la estructura, comprometen la habitabilidad y funcionalidad del edificio (lo que se ha denominado "ruina funcional").

La Exposición de Motivos indica especialmente que la severidad con que el régimen actual trata a los agentes de la construcción se funda en que el orden público está interesado en la estabilidad y solidez de los edificios. De ahí que el grupo de normas vigentes y su aplicación



por nuestra jurisprudencia, han sido particularmente rigurosos con la responsabilidad de quienes con su "mala praxis" puedan provocar desgracias personales, a partir de la ruina de los edificios.

En función de lo anterior, la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley destaca que la responsabilidad decenal tal como se le concibe hoy en Uruguay, depara para los agentes de la construcción un conjunto de reglas rígidas e inequitativas, que no están presentes en ningún otro sector de actividad.

Además, las nuevas particularidades que asumen las prestaciones asociadas a la construcción,



la diversidad de actores con distintos roles, la irrupción de productos acabados en planta, y muchas otras cuestiones resultantes de los adelantos científicos y tecnológicos aplicados a la actividad de la construcción, determinan un marcado desajuste entre la normativa y la realidad actual a regular, todo lo cual justifica el proyecto de ley propuesto.

### Qué se entiende por “ruina”

Tal como lo releva la Exposición de Motivos, en materia de responsabilidad decenal, el concepto de “ruina” es el que mayores discusiones ha generado tanto en doctrina como en jurisprudencia.

Respecto de este tema, la Suprema Corte de Justicia<sup>1</sup> ha postulado “...un criterio amplio de la noción de ruina, en la cual se incluyen aquellos vicios o defectos que, por su envergadura, obliguen al propietario a realizar obras, con los consiguientes trastornos, molestias y gastos, sin que se requiera, inexcusablemente, que la anomalía comprometa la solidez o la estabilidad de la obra”.

En un mismo sentido, en otro fallo<sup>2</sup> sostuvo que “La responsabilidad decenal se verifica en casos de ruina total o parcial del edificio o cuando la obra presenta imperfecciones que exceden de los defectos comunes, que no pudieron ser detectadas al tiempo

de la recepción. Aspectos ambos en los que coinciden doctrina y jurisprudencia”. Adicionalmente, respecto de la responsabilidad decenal, sostuvo que “...abarca no solamente el caso de ruina total o parcial del edificio, comprensivo del vicio que afecta su solidez, estabilidad o conservación, sino además todos los defectos de construcción que se advierten en la obra...”.

Sin perjuicio de lo expresado, cabe mencionar que una posibilidad para

### Responsabilidad para algunos

La responsabilidad decenal tal como se le concibe hoy en Uruguay, depara para los agentes de la construcción un conjunto de reglas rígidas e inequitativas, que no están presentes en ningún otro sector de actividad



ción restringida también ha sido postulada en los fallos antes referidos, en los que el Dr. Jorge Larrioux (discorde) ha entendido que “*En el concepto de ruina no pueden considerarse comprendidos los simples defectos o deterioros que no afectan la solidez del edificio*”.

No obstante opiniones divergentes que se han planteado sobre el tema, la opinión reiterada de nuestra Suprema Corte de Justicia ha sido en el sentido de una interpretación amplia del término “ruina”.

En efecto, tal como lo señala Berdaguer<sup>3</sup>, la Suprema Corte de Justicia ha desarrollado el concepto de “ruina funcional”, estableciendo que aun cuando no esté comprometida la solidez del edificio, igualmente puede existir “ruina funcional”, lo que obliga al arquitecto a responder por responsabilidad decenal.

En resumen, doctrina y jurisprudencia mayoritaria han sido contestes en postular una interpretación amplia del artículo 1844 del Código Civil, abarcando tanto aquellos vicios que puedan determinar la ruina total de la construcción como aquellos otros que

**A la ruina.** Doctrina y jurisprudencia mayoritaria han sido contestes en postular una interpretación amplia del Proyecto de Ley modificativo del artículo 1844 del Código Civil que regula la responsabilidad decenal, abarcando tanto aquellos vicios que puedan determinar la ruina total de la construcción como aquellos otros que afecten la funcionalidad, finalidad o utilidad de la obra

afecten la funcionalidad, finalidad o utilidad de la obra.

### Cambios que se proponen

La propuesta de modificación se divide en dos partes:

La primera parte, contenida en el inciso inicial, regula lo concerniente a la responsabilidad por ruina del edificio. Esta disposición se mantiene incambiada, con el único agregado del adjetivo “previsible” para el vicio del suelo.

De esta manera, en relación a este primer inciso:

a) se mantiene el plazo de 10 años para la responsabilidad por ruina del edificio;

b) se mantienen los aspectos por los cuales se responde, es decir, “*en todo o en parte por vicio de la construcción por vicios del suelo previsible o por mala calidad de los materiales, haya suministrado estos o no el propietario*”;

c) la responsabilidad por ruina continúa en el ámbito del orden público, por lo que está prohibido que las partes pacten un régimen distinto al respecto;

d) y, por último, se mantiene la presunción de culpa del agente quien deberá descargárla mediante la prueba en contrario que realice.

La segunda parte de la norma, que comienza a partir de su inciso segundo, es la que presenta la modificación del régimen actual, en los siguientes términos:

i) En primer lugar, para los vicios o defectos que no afecten la estabilidad del edificio, ni supongan ruina o amenaza de ruina, se prevé un plazo de responsabilidad de cinco años en el que se incluirán todas aquellas situaciones que pudieran permanecer no visibles al momento de la entrega de la obra y se hagan aparentes en este período.

ii) Asimismo, este segundo inciso contempla aquellas situaciones relacionadas con las fallas y defectos en terminaciones y acabados de las obras (por ejemplo: la pintura), las que deben aparecer en un plazo de dos años para habilitar la reclamación. No hay para estas situaciones, presunción de culpa de los agentes de la construcción, quienes podrán exonerarse de responsabilidad probando su comportamiento diligente.

iii) Por otra parte, se establecen las condiciones que deberán tener los acuerdos que celebren las partes cuando se propongan limitar la responsabilidad de los profesionales en relación a los materiales, mano de obra u otras circunstancias justificadas.

Estos acuerdos, deben cons-

tar por escrito y contener la advertencia del arquitecto o empresario sobre las posibles consecuencias del uso de dichos materiales, de la mano de obra o de las circunstancias consideradas. Dichos acuerdos no serán válidos cuando versen sobre vicios que provoquen ruina del edificio.

iv) Tanto el plazo de diez años, como el de cinco y dos años, empiezan a correr desde el momento de la entrega del edificio. Luego, una vez que la afectación se hace aparente en el plazo que corresponda, empieza a correr el plazo de prescripción para reclamar que es en todos los casos de cuatro años. Nótese que actualmente parte de nuestra jurisprudencia admite que el plazo de prescripción aplicable es de 20 años por lo que el cambio que propone introducir el proyecto en este sentido es significativo.

v) Adicionalmente, se prevé la posibilidad de adjudicar responsabilidades a otros agentes que hubieran participado activamente en la obra como los subcontratistas, contratistas parciales, suministradores de materiales e instalaciones.

vi) Por último, además de la modificación del artículo 1844 del Código Civil, el Proyecto propone derogar los artículos 35 y 36 de la ley 1816 del año 1885 que extendía el régimen de la responsabilidad decenal a los meros defectos.

### Posibles cambios en la interpretación del concepto de "ruina" en caso de aprobarse el proyecto

Entendemos que las modificaciones sugeridas en el proyecto pueden determinar un cambio relevante en la práctica, ya que la finalidad del mismo es flexibili-



zar un estatuto reconociendo históricamente por su rigidez, transformándolo en un sistema de responsabilidad más flexible.

Ahora bien, en lo que respecta al concepto de "ruina", la aprobación de un texto legal de estas características podría determinar una modificación en la interpretación amplia que hasta el momento se venía realizando de dicho concepto, ya que el nuevo texto plantea una diferenciación de vicios que no plantea el texto vigente.

De la aplicación que la jurisprudencia realiza actualmente de las normas vigentes, surge que el término "ruina" está integrado a su vez por el de "ruina funcional", definido este último como la afectación que experimenta una construcción, que aunque no arriesgue su estabilidad o provoque su ruina, igualmente genera desperfectos cuya existencia perturba la funcionalidad de la obra, quedando abarcados por la responsabilidad decenal.

En este sentido, si analizamos la estructura del artículo que propone el nuevo proyecto, el concepto de "ruina funcional" ya no estaría inmerso en el concepto de "ruina" a que hace referencia el inciso primero del artículo 1844 del Código Civil (cuyo plazo es

**Amplia interpretación.** Las implicancias prácticas de los cambios en la interpretación del concepto de "ruina" y su incidencia en las distintas posiciones doctrinarias y jurisprudenciales, seguramente sean conocidas en caso de aprobarse la norma una vez que entre en vigencia y comience a ser aplicada en la práctica. En tal caso, habrá que poner especial atención en los contratos.

de 10 años), sino que estaría comprendido en el segundo inciso de la norma antes referida cuyo plazo es de 5 años.

Las implicancias prácticas y su incidencia en las distintas posiciones doctrinarias y jurisprudenciales, seguramente sean conocidas en caso de aprobarse la norma, una vez que la misma entre en vigencia y comience a ser aplicada en la práctica.

En tal caso, habrá que poner especial atención en los contratos en los que seguramente se incluyan previsiones tendientes a regular la responsabilidad de los profesionales y las advertencias que correspondan por el uso de materiales o por otros conceptos vinculados a la obra.

#### NOTAS

1 SCJ, Sentencia N° 575/2012 de 14/05/2012 (Gutiérrez, Chediak, Larrieux, Rubial), La Ley Uruguay.  
2 SCJ, Sentencia N° 43/2010 de 12/03/2010 (Gutiérrez, Chediak, Larrieux, Rubial, Van Rompaey), La Ley Uruguay.

3 BERDAGUER, J., Responsabilidad Decenal. Actualización- Conceptos fundamentales- Jurisprudencia, Doctrina y Jurisprudencia de Derecho Civil, Año 3, Tomo III, 2015 Pág. 20.

La información que surge de este subtítulo fue extraída de la Exposición de Motivos y Proyecto de Ley que modifica el artículo 1844 del Código Civil