

# CONTENIDO

ABREVIATURAS.....	17
PRÓLOGO.....	19
PRESENTACIÓN.....	25

## *Capítulo I*

ASPECTOS GENERALES.....	31
1. Entrada en vigor de la Ley n.º 19.726 de 21 de diciembre de 2018.....	31
2. Naturaleza de la responsabilidad de los agentes de la edificación.....	33
2.1. Delimitación entre la responsabilidad contractual y la responsabilidad extracontractual.....	33
2.2. Naturaleza de la responsabilidad bajo la redacción original del art. 1844 CC.....	36
2.3. Naturaleza de la responsabilidad prevista por el art. 1844 CC tras la reforma introducida por la Ley n.º 19.726.....	38
2.4. Teoría que identifica la responsabilidad decenal con un caso de garantía.....	41
2.4.1. Crítica a la tesis de la garantía.....	42
3. Cláusulas de exoneración o limitación de responsabilidad.....	46
3.1. Situación respecto de los defectos que afectan la estabilidad, solidez o funcionalidad del edificio (defectos graves).....	46
3.2. Situación respecto de los “demás defectos” (defectos intermedios) y defectos que solo afectan elementos de terminación o acabado (defectos leves).....	48
4. Fundamento de la responsabilidad decenal.....	53

Capítulo II

PRESUPUESTOS DE LA RESPONSABILIDAD .....	57
1. Limitación objetiva: edificio destinado por su naturaleza a tener larga duración .....	57
2. Limitación causal: los defectos o vicios del edificio .....	64
2.1. Aspectos generales .....	64
2.2. La responsabilidad decenal.....	65
2.2.1. Defectos o vicios que afectan la estabilidad o solidez del edificio .....	66
2.2.2. Defectos o vicios que hacen el edificio impropio para el uso pactado expresa o tácitamente o para el uso a que normalmente se destina.....	67
2.3. La responsabilidad quinquenal .....	72
2.4. La responsabilidad bianual.....	72
2.5. Vicios ocultos y aparentes .....	74
3. Limitación temporal: los plazos de prueba de la correcta construcción del edificio.....	79
3.1. Aspectos generales .....	79
3.2. Valoración crítica de la extensión de los plazos de prueba de la buena construcción del edificio .....	81
3.3. La recepción de la obra y el comienzo de los plazos de buena construcción del edificio .....	84
3.3.1. Aspectos generales.....	84
3.3.2. Los distintos tipos de recepción y el inicio del cómputo de los plazos de buena construcción del edificio .....	85
3.4. Responsabilidad por defectos o vicios que se manifiestan antes de la recepción de la obra .....	92
3.5. Responsabilidad por defectos o vicios que se manifiestan después del transcurso de los plazos de prueba de la buena construcción del edificio .....	96
4. Carácter oneroso del contrato y previa constitución en mora: ¿son presupuestos de la responsabilidad prevista por el art. . 1844 CC? .....	98
4.1. El carácter oneroso del contrato .....	98
4.2. La previa constitución en mora .....	100

*Capítulo III*

LEGITIMACIÓN ACTIVA .....	107
1. El comitente.....	107
2. El sucesivo adquirente del edificio .....	108
2.1. Planteo .....	108
2.2. Legitimación activa del sucesivo adquirente bajo la redacción original del art. 1844 CC .....	109
2.3. Legitimación activa del sucesivo adquirente bajo la nueva redacción del art. 1844 CC .....	113
2.4. Adquisición de un edificio en estado defectuoso .....	117
3. Legitimación activa en los edificios en régimen de propiedad horizontal.....	119
3.1. Planteo .....	119
3.2. Legitimación activa ante defectos o vicios que afectan bienes individuales .....	120
3.3. Legitimación activa en caso de defectos o vicios que afectan bienes comunes .....	122
4. Otros damnificados por los defectos o vicios .....	126

*Capítulo IV*

LEGITIMACIÓN PASIVA.....	127
1. Arquitecto proyectista.....	127
1.1. Función .....	127
1.2. Atribución de responsabilidad .....	128
2. Arquitecto director de obra.....	131
2.1. Función .....	131
2.2. Atribución de responsabilidad .....	133
2.2.1. Incorrecta dirección de la obra: ¿está el arquitecto obligado a vigilar los trabajos realizados por el constructor y sus auxiliares?.....	133
2.2.2. Responsabilidad por el proyecto confeccionado por otro arquitecto.....	137
3. Ingeniero.....	139
4. Constructor.....	140
4.1. Noción.....	140

4.2.	Atribución de responsabilidad .....	142
4.2.1.	Defectuosa ejecución material de los trabajos constructivos.....	142
4.2.2.	Mala calidad de los materiales empleados .....	143
4.2.3.	Faltas y omisiones de las personas que sirven bajo sus órdenes.....	146
4.2.4.	Responsabilidad por errores en el proyecto.....	147
5.	Empresario .....	149
5.1.	La interpretación tradicional: la equiparación del empresario al constructor .....	149
5.2.	La novedosa interpretación de la Suprema Corte de Justicia en la sentencia n.º 1.297/2019 .....	150
5.3.	Crítica a la interpretación de la Suprema Corte de Justicia ...	152
5.4.	Empresario como equivalente a promotor o desarrollador inmobiliario .....	154
5.4.1.	Delimitación de la figura .....	154
5.4.2.	Responsabilidad del promotor.....	157
6.	Subcontratistas .....	164
7.	Contratistas parciales.....	168
8.	Suministrador de materiales.....	170
9.	Instituciones de intermediación financiera .....	173

## Capítulo V

### FUNDAMENTO DE LA RESPONSABILIDAD:

¿RESPONSABILIDAD OBJETIVA O POR CULPA? .....	177
1. Aspectos generales .....	177
2. Fundamento de la responsabilidad del arquitecto y del empresario bajo la redacción original del art. .... 1844 CC.....	178
3. Fundamento de la responsabilidad de los agentes de la edificación en la nueva redacción del art. .... 1844 CC.....	183

## Capítulo VI

LA RELACIÓN DE CAUSALIDAD .....	187
1. Planteo .....	187

2. Interpretación bajo la redacción original del art.....	
1844 CC.....	187
3. Solución tras la nueva redacción del art.....	
1844 CC.....	189

Capítulo VII

EXIMENTES DE RESPONSABILIDAD.....	193
1. Introducción.....	193
2. Causa extraña no imputable.....	194
2.1. Caso fortuito y fuerza mayor.....	195
2.2. Hecho del tercero.....	199
2.3. Hecho del acreedor.....	201
2.4. Vicio de los materiales.....	205
3. La prueba de la causa extraña no imputable.....	210
4. La causa no imputable: ¿la ausencia de culpa exonera de res-ponsabilidad?.....	212

Capítulo VIII

DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD ENTRE LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN.....	217
1. Planteo de la cuestión.....	217
2. La responsabilidad proporcional.....	218
3. La responsabilidad solidaria.....	224
4. La responsabilidad <i>in solidum</i> .....	225

Capítulo IX

RESARCIMIENTO DE LOS DAÑOS.....	229
1. Forma de reparación.....	229
2. Daños indemnizables.....	232
2.1. Daño emergente.....	233
2.2. Lucro cesante.....	235
2.3. Daño moral.....	235

*Capítulo X*

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN ..... 239

*Capítulo XI*

APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY DE RELACIONES DE CONSUMO ..... 243

1. Aspectos generales ..... 243
2. Cláusulas de exoneración o limitación de responsabilidad..... 244
3. Vicios aparentes y ocultos..... 245

*Capítulo XII*

DEROGACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 35 Y 36 DE LA LEY N.º 1.816 ..... 247

*Capítulo XIII*

RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL POR LA RUINA DEL EDIFICIO ..... 251

1. Planteo ..... 251
2. Naturaleza de la responsabilidad..... 253
  - 2.1. Supuesto especial de la responsabilidad por el hecho de las cosas ..... 253
  - 2.2. Teorías que tienden a objetivar la responsabilidad prevista por el inc. 2º del art. 1327 CC. Crítica ..... 256
3. Distribución de la responsabilidad..... 260
  - 3.1. Responsabilidad del dueño del edificio..... 260
  - 3.2. Responsabilidad del arquitecto que dirigió la obra ..... 262
4. Presupuestos de la responsabilidad: la ruina del edificio ..... 264

ANEXO ..... 273

1. Ley n.º 19.726 - Modificación del art. 1844 del Código Civil y derogación de los arts. 35 y 36 de la ley 1.816 relativo a la responsabilidad de arquitectos ingenieros y constructores..... 273

2.	Redacción original del art. 1844 del Código Civil (Ley n.º 16.603 de 19 de octubre de 1994).....	274
3.	Artículos 35 y 36 de la Ley n.º 1.816 de 8 de julio de 1885.....	274
4.	Proyecto de ley de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay de 18 de noviembre de 2016.....	275
5.	Proyecto de ley del Centro de Relaciones de Consumo de 16 de mayo de 2017.....	276
6.	Proyecto de ley de la Comisión Interuniversitaria de 1º de noviembre de 2017.....	277
7.	Proyecto de ley aprobado por la Comisión de Constitución y Legislación de la Cámara de Senadores el 31 de julio de 2018 y por la Cámara de Senadores el 8 de agosto de 2018.....	278
8.	Proyecto de ley aprobado por la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración de la Cámara de Representantes el 31 de octubre de 2018 y por la Cámara de Representantes el 4 de diciembre de 2018.....	279
	<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>281</b>