ÍNDICE

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN RESPONSABILIDAD DECENAL

PRIMERA PARTE

PROEMIO Y FINALIDAD DEL PRESENTE ESTUDIO	
ACTUALIZACIÓN DE DIVERSOS TEMAS	7

CAPÍTULO 1 UBICACIÓN DEL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN EN EL ÁMBITO DE LAS CLASIFICACIONES LEGALES Y DOCTRINARIAS

ANÁLISIS DE LA RELACIÓN JURÍDICA ENTRE COMITENTE Y ARRENDADOR	9
1. Contrato de cambio	10
2. Bilateral	10
3. Oneroso	11
4. Conmutativo	11
5. Principal	12
6. Consensual. Vinculación entre consentimiento y objeto	12
7. Contrato de cumplimiento instantáneo	14
8. Contrato típico nominado. Arrendamiento de obra	15
9. Contrato de consumo	16
10. Negociado o de adhesión	19

CAPÍTULO 2 OBLIGACIONES EMERGENTES DEL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN Y SUS PARTICULARIDADES

A. OBLIGACIONES DE MEDIOS Y DE RESULTADO	21
B. ACREDITACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO	26
1. ¿Presunción del nexo?	27
C. CAUSAS DE EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD	29
1. Culpa o hecho del comitente	29
2. Caso fortuito o fuerza mayor	30
3. Hecho del tercero	30
D. CONCEPTO DE EJECUCIÓN DE LA OBRA	30
1. Enfoque doctrinario	31
2. Recapitulación. Enfoque actualizado del fenómeno	33

CAPÍTULO 3 RESPONSABILIDAD DECENAL

A. CONCEPTO DE RUINA	37
B. ETAPA PATOLÓGICA DEL VÍNCULO: INCUMPLIMIENTO	39
C. OPCIONES DEL COMITENTE FRENTE AL INCUMPLIMIENTO	40
1. Régimen del Código Civil	40
1.1. Ejecución Forzada en natura o por equivalente	40
1.2. Resolución	41
2. Régimen de la Ley de Relaciones de Consumo	43
2.1. Opciones del consumidor. Incumplimiento de obligaciones contractuales (art. 33)	43
2.1.1. Ejecución en natura	43
2.1.2. Ejecución por equivalente	44
2.1.3. Aceptar otro producto o servicio	44
2.1.4. Resolución	44
2.2. Opciones del consumidor. Incumplimiento de obligaciones legales (art. 32)	45
2.2.1. Reparación	46
2.2.2. Resolución	46
2.2.3. Cumplimiento	46
D. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD DECENAL	47
E. TIPOS DE INCUMPLIMIENTO	49
1. Cumplimiento inexacto	49
2. Incumplimiento temporal	51
2.1. Referencia a los casos de mora ex-persona	52
2.2. Hipótesis de mora ex-re	55
2.3. Purga de la mora	56
2.4. Plazo de gracia	58
2.4.a. Incidencia del plazo de gracia en la mora	61
2.4.b. Incidencia del plazo de gracia en la cláusula penal	64
2.4.c. Plazo de gracia en la Ley de Relaciones de Consumo	66
3. Incumplimiento definitivo	67
4. Suspensión de la prestación	71

CAPÍTULO 4 LA RECEPCIÓN

A. CONCEPTO	75
B. EXAMEN PERICIAL	79
C. FORMAS DE LA RECEPCIÓN	82
1. Expresa o tácita	82
a. Ocupación del edificio	83
b. El pago del precio	84
c. Recepción sin observaciones	84
2. Con o sin reservas	85
3. Provisoria o definitiva	86
3.1. Definitiva pura y simple o condicionada	86
D. EFECTOS DE LA RECEPCIÓN	87

E. VICIOS APARENTES Y OCULTOS	89
1. Vicios aparentes en el Código Civil	89
2. Vicios aparentes en las Relaciones de Consumo	91
3. Vicios ocultos	92

CAPÍTULO 5
SUJETOS RESPONSABLES

A. PARTICULARIDADES DEL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN	93
B. ¿QUIÉNES DEBEN RESPONDER?	94
1. Vicios del suelo	94
2. Vicios de la construcción	95
3. Vicios de los materiales	96
C. DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD	97
1. Un solo deudor	97
2. Supuesto de pluralidad de deudores	98
3. Construcción de viviendas con intervención estatal	99
D. ANÁLISIS DE LOS DISTINTOS SUJETOS PASIVOS	102
1. Enfoque según la doctrina argentina	102
2. Evolución del pensamiento jurídico en materia de responsabilidad y su distribución entre los distintos sujetos pasivos	103
3. Apreciación final acerca de la distribución de la responsabilidad	107
E. HIPÓTESIS DE CONEXIÓN CONTRACTUAL. A PROPÓSITO DE UN CASO PRÁCTICO	109

CAPÍTULO 6
NATURALEZA DE LA RESPONSABILIDAD DECENAL

A. CONTRACTUAL O EXTRA CONTRACTUAL	111
B. RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL	114
1. Por hecho propio	114
2. Por hecho ajeno	116
3. Legitimación de los adquirentes para reclamar por responsabilidad decenal ..	117
C. RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL	119
1. Aplicabilidad de la presunción de culpa del art. 1324 al caso del arquitecto y constructor en supuestos de ruina del edificio por vicios constructivos	122
2. Tesis de la guarda del arquitecto o constructor	123
3. Supuesto de un edificio en construcción o en demolición	124

CAPÍTULO 7
MODIFICACIONES PROYECTADAS AL ARTÍCULO 1844 CC

.....	127
TEXTO DEL PROYECTO DE LEY DE LA COMISIÓN INTERUNIVERSITARIA	131
BIBLIOGRAFÍA	133

SEGUNDA PARTE

JURISPRUDENCIA SITEMATIZADA

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN	139
Diferencia con el arrendamiento de servicios	139
La obligación del empresario es de resultado	144
Contrato con suministro de materiales por el arrendador	145
Derecho al cobro de adicionales	145
El derecho al cobro de adicionales tiene que haberse convenido previamente y documentado por escrito	146
El derecho al cobro de adicionales de obra contratada conforme a un plan acordado por "ajuste alzado o forfait" tiene que haberse convenido y documentado previamente a su realización	148
Pago de adicionales, de los daños y lucro cesante por la ruptura unilateral del vínculo contractual por parte del comitente	150
La omisión de verificación de la obra defectuosa (art. 1848 CC) no impide al comitente reclamar la indemnización por los defectos de la obra	152
RESPONSABILIDAD DECENAL	152
Diferencia con el incumplimiento	152
Sistemas de responsabilidad decenal	153
Responsabilidad decenal contractual	155
La responsabilidad del arquitecto y del empresario de obra es en proporción a la participación causal de cada uno en la ruina o en los defectos o fallas constructivas del edificio	155
Responsabilidad decenal extracontractual	157
Titular de la acción	157
–El adquirente del inmueble	157
–El comitente	158
• –El nuevo propietario	159
Requisitos	160
–Los defectos de construcción de la obra tienen que tener potencial incidencia en la estructura o solidez del edificio	160
–Noción de ruina	163
–Prueba de la ruina	170
Fecha de inicio del plazo decenal:	172
–La data pactada de recepción definitiva por ser lícito el pacto	172
–Plazo de garantía de 10 años y de prescripción extintiva del crédito de 20 años	173

RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE OBRA	174
Por rotura de pared medianera	174
Por incorrecto acopio de materiales y su errónea puesta en obra	175
 RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO	 176
Culpa por defecto al no haber tenido en cuenta que el terreno estaba en la parte baja de una pendiente y no haber tomado precauciones del volumen de agua que se deslizaba dañando la construcción proyectada	176
Responsabilidad proporcional de los arquitectos	180
 RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR	 181
Por incumplimiento defectuoso de la obra	182
Eximentes de responsabilidad: intervención de otros profesionales con posterioridad a la revocación por el comitente del contrato	183
 RESPONSABILIDAD DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY	 184
Por incumplimiento de la obligación de entregar la vivienda prometida en venta con la calidad adecuada	184
Por ser sucesor de los derechos y obligaciones del promotor privado con los promitentes compradores respecto del edificio que se comprometió construir	187
No corresponde que el B.H.U. restituya lo percibido por amortización, "colgamientos" e intereses del préstamo otorgado al prometiente adquirente de apto. adquirido a promotor privado	190