

Vicios, defectos, diferencias de calidad y ruina, en los contratos de obra

Doctrina:

Por Daniel Enrique Butlow (*)

Sólo tenemos Derecho, si lo ejercemos a tiempo y los tiempos son diferentes en el ahora viejo Código Civil (C.C.) y el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCivCom)

Al igual que nos sucede con el nombre de calles, de capitales y hasta de países o límites territoriales, nos costará acostumbrarnos, pero debemos hacerlo, teniendo en cuenta que no solo hay cambio de plazos, sino también de circunstancias y de forma de realizar los cálculos.

Presento aquí, un muestrario de lo que existe y lo que vendrá a partir del 1° de Agosto de 2015, sólo que éste no es el juego de las diferencias, sino las diferencias de las reglas del juego, necesarias para poder seguir participando.

RUINA:

Vélez Sarsfield incorpora la ruina en el artículo 1646 del C.C. como institución especial de la locación de obra. Está pensando en la ruina total y material y no legisla en forma especial los vicios aparentes y ocultos. Conoce el Código de Luisiana (10 años casas de ladrillo y 5 años casas de madera) y pone como condición, que la obra haya sido recibida y pagada para que surja la responsabilidad decenal del constructor.

En 1968 a través de la ley 17.711, Guillermo Borda cambia el art. 1646. Ahora solo basta que quien encargó haya «recibido» la obra, lo que además, en la obra privada es un acto no formal.

Se extiende la responsabilidad a proyectista y director de obra, según las circunstancias de culpabilidad y la jurisprudencia se ocupa de correr los límites que ahora también alcanzan a la ruina funcional, a la ruina parcial y a la amenaza de ruina. Hay 10 años de caducidad y un año de prescripción a contar del tiempo en que se produjo aquella.

Ahora llega el turno del nuevo Código. Desaparece la locación de obra que de aquí en más se llamará contrato de obra con disposiciones especiales (arts.1262 y ss.). La ruina material se equipara a la ruina funcional por obra impropia para su destino y el constructor responde no solo frente al comitente, sino también frente al adquirente (v. gr. Compraventa, fideicomiso), liberándose solamente si prueba la incidencia de una causa ajena (art.1273 CCivCom).

Como si fuera poco, el nuevo Código extiende la responsabilidad por ruina a toda persona que vende una obra que ella ha construido o ha hecho construir, si hace de esa actividad su profesión habitual (v. gr. el desarrollista) (art. 1274 inc. a), a toda persona que aunque actuando en calidad de mandatario del dueño de

la obra, cumple una misión semejante a la de un contratista (art. 1274 inc. b) y según la causa del daño, al subcontratista, al proyectista, al director de la obra y a cualquier otro profesional ligado al comitente por un contrato de obra de construcción referido a la obra dañada o a cualquiera de sus partes (ruina parcial, art. 1274 inc. c).

El plazo de caducidad sigue siendo el mismo (10 años), pero hay un cambio terminal en materia de cómputos. Ya no será desde que la obra fue recibida y pagada (Vélez Sarsfield), ni tampoco desde que la obra fue recibida (ley 17.711), sino desde que la obra fue aceptada (art. 1275 CCivCom), lo que solo ocurre cuando concurren las circunstancias del art. 747 (por reenvío del art. 1270) y con sus limitados alcances.

Si se conviene o es de uso (¿?) un plazo de garantía para que el comitente verifique la obra o compruebe su funcionamiento, la recepción se considera provisional y no hace presumir la aceptación (art. 1272 primer párrafo), al margen de que toda cláusula que dispensa o limita la responsabilidad prevista para los daños que comprometen la solidez de una obra realizada en inmueble destinado a larga duración o que lo hacen impropia para su destino, se tiene por no escrita (art.1276 CCivCom).

Finalmente, también hay un plazo de prescripción de la acción por ruina total o parcial que es de un año, contado desde que se produjo la ruina (art. 2564, inc. c CCivCom)

Según el art. 7, último párrafo (CCivCom) las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo. No olvidar, que queda equiparado al consumidor quien, sin ser parte de una relación de consumo como consecuencia o en ocasión de ella, adquiere o utiliza bienes o servicios en forma gratuita u onerosa, como destinatario final en beneficio propio o de su grupo familiar o social (art. 1092, 2do párrafo CCivCom).

VICIOS, DEFECTOS - DIFERENCIAS DE CALIDAD:

Vélez Sarsfield no legisló un régimen especial para los vicios en la locación de obra. Si aparecían vicios, había incumplimiento de contrato regido por las normas generales.

En 1968, Borda que estaba influenciado por la nueva legislación europea y que veía los esfuerzos de Tribunales para ampliar el régimen de la ruina, incorpora el art. 1647 Bis (ley 17.711) que va a decidir sobre el tema.

En teoría la solución es sencilla. Recibida la obra (acto informal) se purgan los vicios aparentes y respecto de los ocultos que no pudieron advertirse en el momento de la entrega hay un plazo de caducidad de 60 días para denunciarlos, a partir de su descubrimiento. La práctica no fue tan sencilla, no se sabía con certeza si el vicio oculto también regía la obra intelectual (v. gr. el proyecto), que tiempo había para descubrir el vicio y cuál era la prescripción de la acción. A pocos meses de la sepultura de este art. 1647 Bis, la polémica aún continúa.

El nuevo Código cambia abismalmente el enfoque. En primer término la responsabilidad por vicios ocultos se trata en la parte general de los contratos (Titulo II arts. 1051 y ss.) para que rija respecto de todos y no solamente del de obra.

Es parte de la obligación de saneamiento (arts. 1033, 1034 y ss.) a partir de la entrega de la cosa (art. 747), la interpretación de la supresión y disminución de la responsabilidad por saneamiento es restrictiva y

además se tienen por no convenidas las cláusulas si el enajenante conoció, o debió conocer la existencia de vicios o cuando el enajenante actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la enajenación, a menos que el adquirente también se desempeñe profesionalmente en esa actividad (art. 1038). Resuelta claro también que la responsabilidad por saneamiento, existe aunque no haya sido estipulada por las partes (art. 1036).

Las normas sobre vicios ocultos o defectos se aplican a las diferencias en la calidad de la obra (art. 1271) pero se excluyen de los vicios ocultos:

a. Los defectos del bien que el adquirente conoció, o debió haber conocido mediante un examen adecuado a las circunstancias del caso al momento de la adquisición, excepto que haya hecho reserva expresa respecto de aquéllos. Si reviste características especiales de complejidad, y la posibilidad de conocer el defecto requiere cierta preparación científica o técnica, para determinar esa posibilidad se aplican los usos del lugar de entrega, (art. 1053, inc. a).

b. Los defectos del bien que no existían al tiempo de la adquisición. La prueba de su existencia incumbe al adquirente, excepto si el transmitente actúa profesionalmente en la actividad a la que corresponde la transmisión (art. 1053, inc. b).

Para poder ejercitar la acción por responsabilidad derivadas de vicios ocultos el adquirente tiene la carga de denunciar expresamente la existencia del defecto oculto al garante dentro de los sesenta días de haberse manifestado. Si el defecto se manifiesta gradualmente, el plazo se cuenta desde que el adquirente pudo advertirlo. El incumplimiento de esta carga extingue la responsabilidad por defectos ocultos, excepto que el enajenante haya conocido o debido conocer, la existencia de los defectos (art. 1054).

Si la cosa es inmueble, la responsabilidad por defectos ocultos caduca, cuando transcurren 3 años desde que se recibió (art. 1055).

No obstante, hay que tener en cuenta lo establecido por el nuevo art. 1272 en materia de plazos de garantía ya que si se conviene o es de uso un plazo de garantía para que el comitente verifique la obra o compruebe su funcionamiento, la recepción se considera provisional y no hace presumir la aceptación. Si se trata de vicios que no afectan la solidez ni hacen la obra impropia para su destino, no se pactó un plazo de garantía ni es de uso otorgarlo, aceptada la obra, el contratista: a. queda libre de responsabilidad por los vicios aparentes; b. responde de los vicios o defectos no ostensibles al momento de la recepción, con la extensión y en los plazos previstos para la garantía por vicios ocultos prevista en los artículos 1054 y concordantes.

La prescripción de la acción, plantea un gran problema de interpretación ya que el CCivCom. no lo ha tratado en forma puntual como si lo hizo con la ruina (art. 2564 inc c) (un año).

También lo hizo con los vicios redhibitorios, considerándose tales los defectos que hacen a la cosa impropia para su destino por razones estructurales o funcionales, o disminuyen su utilidad a tal extremo que, de

haberlos conocido, el adquirente no la habría adquirido, o su contraprestación hubiese sido «significativamente menor» (art. 1051 inc. b).

A mi juicio, deberá aplicarse aquí, la responsabilidad trienal que surge del art. 2561, último párrafo del nuevo código ya que la prescripción no puede aplicarse por vía analógica, ni declararse de oficio por los jueces (art.2552).

EPÍLOGO

Concluyo este trabajo un poco más aliviado que cuando lo empecé. Al fin y al cabo he logrado una vez más, vencer la misteriosa fuerza oculta que me sugería abandonarlo y reemplazarlo por alguna lectura o escritura más fácil o menos tediosa.

Como lo recordé en uno de mis últimos libros, me hubiera encantado leer este estudio antes del nuevo Código, pero como no pude leerlo, tuve que conformarme con escribirlo, lamentablemente, sin la compañía y la tutela de los grandes hombres que me enseñaron Derecho y que ahora ya no están y solo pueden guiarme con el recuerdo, sus libros y el ejemplo.

El Código Civil de Vélez fue sancionado a libro cerrado en 1869, bajo la presidencia del «loco» Sarmiento y se necesitaron 20 años para escribir sus primeros comentarios analíticos serios (Segovia, Machado, Llerena, Rivarola) y otros 20 más para que hombres de las tallas de Salvat, Lafaille y Colmo escribieran sus tratados y nos legaran sus ideas. Es lo mismo que sucedió con Francia y su Código Napoleón de 1804, que aún sigue vigente.

Alberto G. Spota, escribió 100 artículos sobre locación de obra en el diario jurídico argentino La Ley, antes de publicar su Tratado, que era de un solo tomo y luego, trabajando toda su vida, transformo en tres.

Por ahora, si se me aceptara una recomendación, diría que lo más aconsejable es identificar y evitar la basura jurídica producida por el apuro y la ignorancia, cada uno, como mejor pueda. Por eso, yo elijo seguir estudiando...

*) Abogado y Profesor Titular Honorario de Arquitectura e Ingeniería Legal. www.arquilegal.com

Voces: CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN - CADUCIDAD - PRESCRIPCIÓN - CÓMPUTO DE LA PRESCRIPCIÓN - RESPONSABILIDAD CIVIL - LOCACIÓN DE OBRA - CONSTRUCCIÓN DE OBRA - VICIOS REDHIBITORIOS - VICIOS OCULTOS - GARANTÍA CONTRACTUAL - APLICACIÓN DE LA LEY - RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR - RELACIÓN DE CONSUMO - CADUCIDAD Y PRESCRIPCIÓN - PLAZOS DE LA PRESCRIPCIÓN - RUINA DE LA EDIFICACIÓN

Fuente: Microjuris.com