

SE MODIFICA EL RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD DECENAL PARA ARQUITECTOS Y CONSTRUCTORES

El pasado 21 de diciembre, el Poder Ejecutivo promulgó la Ley N° 19.726, que da nueva redacción al Art. 1844 del Código Civil, y deroga los Arts. 35 y 36 de la Ley N° 1.816. De esta manera, se consagró un nuevo régimen de responsabilidad civil de los arquitectos, ingenieros, constructores y empresarios, por los vicios y defectos que se susciten en los edificios construidos.

El texto finalmente aprobado, tiene como base un proyecto presentado por la Sociedad de Arquitectos del Uruguay (en adelante, "S.A.U.") a fines del año 2016, al que se le realizaron varias modificaciones en el transcurso del trámite parlamentario. El proyecto presentado por la S.A.U tuvo como finalidad atemperar la responsabilidad consagrada en la normativa vigente hasta el momento, que a su juicio "trata con inédita severidad a sus principales protagonistas".

Régimen previo: El régimen establecido por el Art. 1844 del Código Civil en su redacción original –y que seguirá vigente para todos aquellos contratos de construcción celebrados con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 19.726–, se sustenta sobre la base de los siguientes principios:

I. Una vez entregada la obra, comienza a transcurrir un "plazo de garantía" de diez años (de donde surge la expresión "responsabilidad decenal", con que se hace referencia a la responsabilidad de arquitectos y constructores), durante el cual, si el edificio se arruina "en todo o en parte", ya sea por vicio de la construcción, o del suelo, o por mala calidad de los materiales utilizados, nace en cabeza del propietario, la posibilidad de accionar contra el arquitecto y el empresario que ejecutaron la obra.

II. Esta posibilidad de acción prescribe recién a los veinte años contados desde que se manifiesta el vicio determinante de la ruina del edificio.

En la responsabilidad de constructores y arquitectos, se consagraba un régimen de responsabilidad objetiva, en el que no basta demostrar una debida diligencia en la

ejecución de la obra (se entiende como una obligación de resultado), sino que la única forma de exonerar su culpa es acreditar que la ruina responde a la existencia de una causa extraña que no les sea imputable. No configura una causa extraña no imputable, el hecho de que los materiales sean de mala calidad, ni siquiera en caso de que los mismos hayan sido suministrados por el propietario.

III. Estas disposiciones son de orden público, lo que implica que los arquitectos y empresarios de la construcción no puedan pactar con sus clientes un régimen de responsabilidad distinto por los defectos que puedan surgir en la obra encomendada.

Nuevo Régimen: La Ley N° 19.726 consagra, entonces, un nuevo estatuto para los agentes de la construcción – que incluye, expresamente, a arquitectos, ingenieros, constructores y empresarios–, del cual se destacan las siguientes particularidades:

I. Adopta un sistema de distintos "niveles de responsabilidad". De esta forma, se mantiene el plazo de garantía de diez años, respecto de los defectos o vicios que, en todo o en parte, afecten la estabilidad o solidez del edificio (ruina estructural), o lo hagan impropio para su uso (ruina funcional); por los demás defectos o vicios, con excepción de los que solo afecten elementos de terminación o acabado de las obras, el arquitecto, el ingeniero, el constructor y el empresario serán responsables por espacio de cinco años; mientras que aquellos que solo afecten elementos de terminación y acabado de las obras, la responsabilidad será por espacio de dos años.

II. Una vez que el defecto o vicio se haya manifestado, la acción prescribirá a los cuatro años. Es decir que se redujo para todos los casos el plazo de prescripción de 20 a 4 años, lo que dispone una notoria disminución del tiempo de responsabilidad para los involucrados.

III. En los casos de ruina estructural o funcional del edificio, los agentes de la construcción responderán tanto

por vicios de la construcción o del suelo, como por una incorrecta dirección de la obra, por defectos de cálculo, o por la mala calidad de los materiales utilizados. Asimismo, permanece inalterada la solución para aquellos casos en que los materiales de mala calidad hayan sido suministrados por quien encargó la obra: los agentes de la construcción serán de todas formas responsables.

En el proyecto original, presentado por la S.A.U., se preveía la posibilidad de que los arquitectos o constructores pudieran celebrar con sus clientes acuerdos de limitación de responsabilidad, en relación al uso de materiales, manos de obra u otras circunstancias justificadas, siempre que constaran por escrito y contuvieran la advertencia sobre la consecuencia del uso de dichos materiales, de la mano de obra, o de las otras circunstancias consideradas, y sólo para los casos en que no se configurara la ruina estructural o funcional del edificio; sin embargo, finalmente este aspecto del proyecto no fue incluido en el texto aprobado por el

Ver más [Ley N° 19.726](#)

CAMBIOS EN LA LISTA DE JURISDICCIONES “BONT”

El pasado 17 de diciembre de 2018, la Dirección General Impositiva (DGI) aprobó la Resolución N° 10730/2018, que actualiza la nómina de los países, jurisdicciones y regímenes considerados de baja o nula tributación (“BONT”) que ya se encontraban detallados en el anexo de la Resolución N° 1315/2017 de febrero de 2017. Estas normas fueron aprobadas conforme dispuso el Poder Ejecutivo mediante el Decreto N° 40/2017, que reguló los criterios generales para definir a las entidades BONT, y encomendó a la DGI la realización de un listado exhaustivo con los países o jurisdicciones que encartaren dentro de los criterios delineados.

Asimismo, por Decreto N° 103/2018 se estipularon las condiciones a cumplir por la República de Panamá a efectos de quedar excluido de la nómina BONT, debiendo implementar el intercambio automático de información sobre cuentas financieras con nuestro país. Dichos requisitos fueron posteriormente acreditados, razón por la cual, Panamá resultó uno de los integrantes excluidos por la nueva norma.

La lista de países, jurisdicciones y regímenes especiales considerados BONT fue reducida de 73 a 56 integrantes. Los países que resultaron excluidos de esta categoría por haber cumplido con la implementación del intercambio

Ver más [Resolución N° 10730/2018](#)

La información contenida en este *newsletter* y las eventuales opiniones que aquí pudieran vertirse se realizan con carácter general y sólo tienen por finalidad informar acerca de algunas novedades normativas. En ningún caso podrá entenderse que el presente constituye asesoramiento profesional o la emisión de una opinión legal sobre casos particulares, los cuales deberán ser objeto de un análisis especial. Olivera Abogados y sus profesionales no se responsabilizan por los actos o decisiones que pudieran adoptarse a partir del contenido de este *newsletter*. El presente no tiene intención de ser correo no deseado. Si en el futuro no desea recibir estos *newsletters*, por favor comuníquelo a contacto@olivera.com.uy.

Poder Legislativo.

IV. En cualquiera de los tres niveles, persiste un régimen de responsabilidad objetiva, siendo el arquitecto, ingeniero, constructor o empresario quien debe probar la existencia de una causa no imputable para exonerarse de responsabilidad.

V. El legitimado para reclamar por los vicios de la obra no es solamente quien la encargó, sino también los sucesivos adquirentes del edificio, siempre dentro de los plazos anteriormente señalados.

VI. Con la nueva redacción del Art. 1844 del Código Civil se derogaron expresamente los Arts. 35 y 36 de la Ley N° 1.816, quedando todos los supuestos de desperfectos o vicios en la construcción regulados por la nueva norma.

Norma: Ley N° 19.726

Publicación: 3 de enero de 2019

de información a requerimiento, y el intercambio automático de información sobre cuentas financieras conforme dispone el numeral 2 de la Resolución N° 1315/2017 son los siguientes: (i) Antillas Holandesas; (ii) Aruba; (iii) Barbados; (iv) Bermudas; (v) Isla de Jersey; (vi) Isla de Man; (vii) Isla de Monserrat; (viii) Isla Guernesey; (ix) Islas Caimán; (x) Islas Turcas y Caicos; (xi) Panamá; (xii) República de Chipre; (xiii) República de Mauricio; (xiv) República de Naurú; (xv) República de Seychelles; (xvi) Samoa; (xvii) Serenísima República de San Marino.

Recordamos que esta distinción tiene singular relevancia por lo dispuesto en la Ley N° 19.484, de Transparencia Fiscal Internacional, ya que a las entidades de jurisdicciones catalogadas como BONT se les aplica una regulación fiscal más gravosa en comparación al resto de las entidades no residentes, y asimismo, el Decreto N° 379/018 reglamentario de la citada ley, catalogó de mayor riesgo a las relaciones comerciales y operaciones que se realicen con personas residentes, domiciliadas, constituidas o ubicadas en países BONT requiriendo para tales casos la aplicación de medidas de debida diligencia intensificada.

Norma: Resolución N° 10730/2018

Publicación: 18 de diciembre de 2018

