

## Cambios en el régimen de responsabilidad decenal

Se introdujeron modificaciones relevantes al régimen de responsabilidad de arquitectos, ingenieros, constructores y empresarios de la construcción, por vicios o defectos en las obras.

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 de la construcción (en adelante, “agentes de la construcción”), por los vicios y defectos que se susciten en los edificios.

### 1. El régimen de responsabilidad decenal previo a la sanción de la Ley No. 19.726

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

#### a) Responsabilidad decenal por ruina del edificio:

Una vez entregada la obra, comenzaba a transcurrir un “plazo de garantía” o “plazo de prueba” de diez años (de donde surge la expresión “responsabilidad decenal”, con que se hace

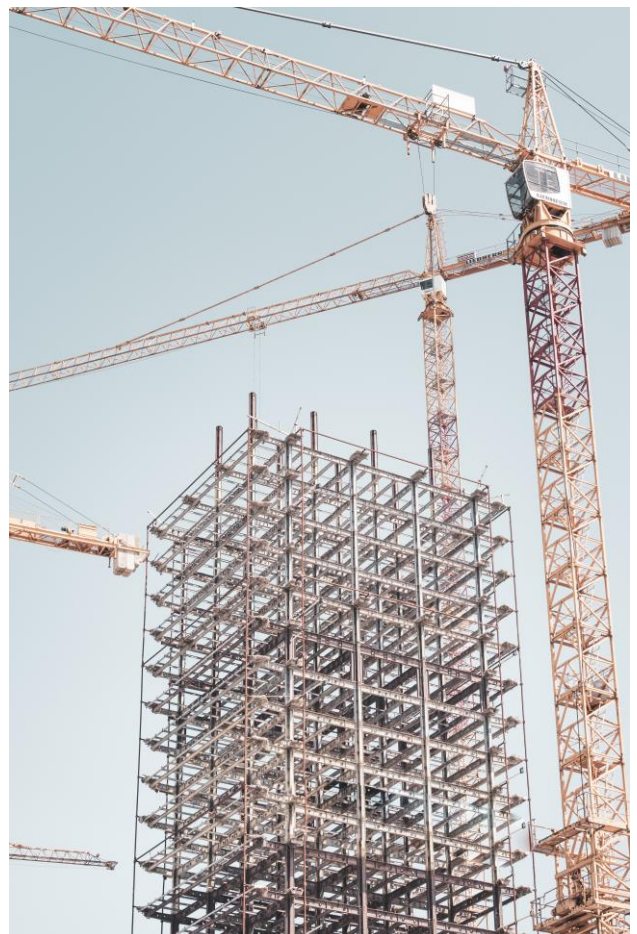


Photo by [Jacek Dylag](#) on [Unsplash](#)

referencia a la responsabilidad de arquitectos y constructores), durante el cual, si el edificio se arruinaba “en todo o en parte”, ya sea por vicio de la construcción, o del suelo, o por la mala calidad de los materiales utilizados, nacía en cabeza de quien había encargado su construcción (en adelante, “el comitente”) una acción para reclamar contra el arquitecto y el constructor.

Es decir, el texto legal disponía que dichos sujetos responderían de acuerdo al especial régimen consagrado en el Art. 1844 del Código Civil, siempre que se verificaran vicios de gravedad, que determinaran la ruina de la totalidad o de una parte del edificio. La jurisprudencia mayoritaria – confirmada, además, por la Suprema Corte de Justicia–, se afiliaba a la tesis que patrocinaba un concepto amplio de ruina, comprensivo no solamente de aquellos defectos que afectaban o ponían en riesgo la solidez y estabilidad del edificio, causando su destrucción o provocando desprendimientos en las estructuras, sino también de la denominada “ruina funcional”, esto es, la existencia de distintos desperfectos o vicios que tornaran a la construcción impropia para el uso que se le pretendía dar.

#### ***b) Plazo de prescripción de veinte años desde la manifestación del vicio:***

Una vez que se manifestaba el vicio determinante de la ruina del edificio, la acción para reclamar prescribía recién a los veinte años. Es decir, que los arquitectos y empresarios de la construcción permanecían prácticamente treinta años desde que se entregaba la obra (diez años para que se manifiesten los vicios + veinte años para reclamar), con la posibilidad latente de resultar condenados por responsabilidad decenal.

En caso de que en el edificio se manifestara algún vicio luego de transcurrido el primer plazo de diez años, el comitente podía de todos modos reclamar, mas no ya de conformidad con las disposiciones del Art. 1844 del Código Civil, sino de acuerdo con las reglas generales de la responsabilidad por incumplimiento contractual, que establecen un

plazo de prescripción de la acción de veinte años luego de recibida la obra.

#### ***c) Presunción de culpa de los arquitectos y constructores:***

A diferencia de lo que sucede en el régimen general, que quien alega la responsabilidad de otro sujeto debe probar que éste actuó con culpa (falta del debido cuidado o diligencia) o dolo (intención de dañar), las disposiciones del Art. 1844 consagraban una presunción de culpa sobre los arquitectos y constructores. Esto es, que bastaba con que el comitente probara la existencia de vicios en la construcción o en el suelo, o la mala calidad de los materiales utilizados, determinantes de la ruina del edificio, para que tales extremos se le imputaran al arquitecto o constructor.

Se operaba, entonces, lo que se conoce como “inversión de las cargas probatorias”, siendo el arquitecto o constructor quien debía probar los extremos que lo libraban de responder.

#### ***d) Responsabilidad objetiva; la causa extraña no imputable como única causal de exoneración:***

Se consagraba un régimen de responsabilidad objetiva, lo que implica que resultaba totalmente indiferente cuan diligentes hubiesen sido los arquitectos o constructores a la hora de realizar su trabajo; estos adquirirían una obligación de resultado de que la obra no se arruinase, no siendo suficiente la prueba de que habían actuado con total cuidado y diligencia, con profesionalismo y de conformidad con las reglas del arte de la construcción, para librarse de responder.

La única forma en que podían exonerarse de responsabilidad ante tal eventualidad, era probando la existencia de una causa extraña que no les fuera imputable; esto es, que la ruina del edificio hubiese sido provocada por caso fortuito, fuerza mayor, hecho de un tercero o hecho del comitente.

***e) Imposibilidad de alegar causa extraña no imputable cuando los materiales hubieran sido suministrados por el comitente:***

Dicho régimen de responsabilidad objetiva, además, se encontraba agravado, puesto que la Ley disponía expresamente que no configuraba una causa extraña no imputable, el hecho de que los materiales fueran de mala calidad, ni siquiera en caso de que los mismos hubiesen sido suministrados por el comitente.

Constituye una circunstancia bastante regular en la práctica que, para la ejecución de algunas obras, por diferentes circunstancias, sean los propios clientes los que se encarguen de suministrar los materiales, o incluso que, con el objeto de abaratar costos, el comitente proponga la utilización de materiales alternativos o de baja calidad, no recomendados por el arquitecto o constructor. Ante esta eventualidad, los profesionales de la construcción debían optar entre asumir los riesgos de utilizar los materiales propuestos por su cliente, o paralizar la obra, dado que ni siquiera podían librarse de responder, dejando constancia de haber advertido al comitente sobre los riesgos o la inconveniencia en la utilización de ciertos materiales.

***f) Régimen de orden público; imposibilidad de celebrar acuerdos limitativos de responsabilidad mposibilidad:***

Las disposiciones del Art. 1844 del Código Civil constituían normas de orden público, esto es, que los arquitectos y empresarios de la construcción no podían pactar con sus clientes un régimen de responsabilidad distinto por los defectos que pudieran surgir en las obras encomendadas.

Se excluía, de esa manera, la posibilidad de que las partes arribaran a acuerdos con la finalidad de limitar o atemperar la responsabilidad de los profesionales de la construcción, en atención a distintas circunstancias, como ser la utilización de materiales de baja calidad, rebajas excepcionales en el precio a cobrar por la obra, etc.

De hecho, en caso de existir vicios que fueran aparentes al momento en que el comitente recibía la obra, los mismos no quedaban saneados; es decir, persistía la posibilidad de accionar luego contra el arquitecto o constructor, por la existencia de los mismos, con la imposibilidad para estos de alegar que tales defectos habían sido aceptados por el cliente, al haber recibido la obra sin oposición.

***g) Extensión del régimen del art. 1884 del Código Civil a todos "los defectos que en la obra se noten":***

Prestigiosa doctrina nacional, recogida por la jurisprudencia mayoritaria, sostenía que el régimen de responsabilidad decenal, se complementaba con los Arts. 35 y 36 de la Ley N° 1.816. De esta manera, las disposiciones del Art. 1844 del Código Civil, se hacían aplicables, para los constructores, no solamente ante la manifestación de vicios o desperfectos que determinarían la ruina total o parcial de la obra (ruina estructural o funcional), sino que también regían ante la aparición de cualquier defecto que en la obra se notara, a pesar de que no se viesen afectadas la solidez ni la estabilidad del edificio.

De esta manera, se extendía todo el régimen de la responsabilidad decenal contenido en el Art. 1844 del Código Civil (con la extensa duración de sus plazos, la presunción de culpa, la responsabilidad objetiva agravada, etc.), a defectos incluso de menor entidad (como podrían ser la pintura, detalles en terminaciones o acabados, etc.), causados por una mala dirección del trabajo, por la mala calidad de los materiales empleados, por la mano de obra, o por modificaciones o alteraciones introducidas por el constructor respecto del proyecto original, sin su previa aceptación por parte del comitente.

Sin embargo, otros planteos apuntaban a que, los defectos o vicios que podrían ser considerados como leves (es decir, aquellos que no afectarían o pusieran en riesgo la solidez y estabilidad del edificio), no se regían por las disposiciones del Art. 1844 del Código Civil, sino por las normas

generales del incumplimiento contractual. Las consecuencias, en caso de afiliarse a esta tesis, serían –entre otras–: la imposibilidad de reclamar por defectos que fueran aparentes al momento de la recepción de la obra, cuando el comitente la hubiese realizado sin oposición; la carga de la prueba estaría en este caso en cabeza del comitente, quien debería probar todos los elementos de la responsabilidad contractual, sin el beneficio de la presunción de culpa que sí existe para los casos de defectos graves, previstos por el Art. 1844 del Código Civil; la posibilidad de pactar, de común acuerdo entre las partes, un régimen de responsabilidad más atenuado; etc.

## 2. El nuevo régimen de responsabilidad de los agentes de la construcción, consagrado por la Ley No. 19.726

Con la sanción de la Ley N° 19.726, se consagra, entonces, un nuevo estatuto para los agentes de la construcción, que, como se analizará, introduce importantes modificaciones en algunos aspectos de la regulación, mientras que otros permanecen inalterados respecto del régimen anterior.

A continuación, se reseñan las particularidades más sobresalientes del nuevo régimen:

### a) Sistema de responsabilidad “por franjas”:

Sin dudas, la modificación más significativa introducida por la Ley N° 19.726, refiere a la diferenciación de los plazos de garantía, dependiendo de la entidad o gravedad de los defectos que se susciten en la obra. En este sentido, se adopta un sistema de “niveles” o “franjas” de responsabilidad, conformado de la siguiente manera:

- En el primer nivel, se mantiene el plazo de garantía de diez años, respecto de aquellos defectos o vicios que, en todo o en parte, afecten la estabilidad o solidez del edificio, o lo hagan impropio para su uso. Se entendió que, por la importancia de los valores que se

encuentran en juego en estos casos (además de la propiedad del comitente, la vida e integridad física de éste y de terceras personas; la seguridad pública), se justificaba mantener un plazo extenso, durante el cual los agentes de la construcción deban responder ante la ocurrencia de la ruina. Se incorpora, a texto expreso, la noción de ruina funcional desarrollada por la jurisprudencia, equiparándola en sus consecuencias con el supuesto de ruina estructural del edificio.

- En un segundo nivel, se ubican los defectos o vicios que no afectan la estabilidad del edificio ni amenazan su ruina, con excepción de aquellos que solo perjudican elementos de terminación o acabado de las obras. En este nivel, el plazo de garantía pasa a ser de cinco años.
- En un tercer nivel, quedarían incluidos aquellos defectos o vicios que solo afectan elementos de terminación y acabado de las obras (por ejemplo, la pintura), por los cuales la responsabilidad se extenderá por espacio de dos años.

### b) Plazo de prescripción de cuatro años desde la manifestación del vicio:

En el nuevo régimen, una vez manifestado el vicio (dentro de los plazos analizados en el numeral anterior), la acción para reclamar contra los agentes de la construcción, prescribe a los cuatro años, reduciéndose notablemente el plazo de veinte años consagrado en el texto original del Art. 1844 del Código Civil.

En este sentido, nuestro Legislador siguió una tendencia que se observa a nivel mundial, que promueve la reducción de los plazos para reclamar por acciones personales.

Es decir, que el período durante el cual los profesionales de la construcción pueden responder de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 1844 del Código Civil, pasó de ser de

aproximadamente treinta años desde que entregan la obra, a catorce, nueve, o seis años, dependiendo de la entidad de los desperfectos.

**c) Presunción de culpa de los agentes de la construcción :**

Se mantiene la presunción de culpa sobre los agentes de la construcción. En caso de verificarse la existencia de vicios en la construcción o en el suelo, una incorrecta dirección de la obra, defectos de cálculo, o la mala calidad de los materiales utilizados, el comitente no necesitará probar que dichos extremos se debieron a la culpa o el dolo de los agentes de la construcción, sino que estos últimos serán los que tengan que probar la existencia de alguno de los supuestos que le permitan exonerarse de responder.

**d) Se mantiene un régimen de responsabilidad objetiva; la causa extraña no imputable sigue siendo la única causal de exoneración, en cualquiera de las "franjas" :**

La responsabilidad de los agentes de la construcción sigue siendo objetiva, en cualquiera de los niveles establecidos por la norma. Por lo tanto, estos adquieren una obligación de resultado de que la obra no presente ningún tipo de defecto, no siendo suficiente la prueba de que habían actuado con total cuidado y diligencia, con profesionalismo y de conformidad con las reglas del arte de la construcción, a los efectos de librarse de responder.

Para exonerarse de responsabilidad (ya sea en el supuesto de ruina estructural o funcional del edificio; de daños de menor entidad, que no afecten la solidez o estabilidad de la construcción; o de desperfectos en las terminaciones o acabados de la obra), los agentes de la construcción deberán probar la existencia de una causa extraña que no les sea imputable (caso fortuito, fuerza mayor, hecho de un tercero o hecho del comitente).

**e) En los casos de ruina estructural o funcional, se mantiene la imposibilidad de alegar causa extraña no imputable cuando los materiales sean suministrados por el comitente :**

En el régimen actual, la responsabilidad objetiva sigue siendo agravada en los supuestos de ruina estructural o funcional del edificio, dado que, para dichos casos, la Ley dispone claramente que no podrá alegarse como una causa extraña no imputable el hecho de que los materiales fueran de mala calidad, ni siquiera en caso de que los mismos hubiesen sido suministrados por el comitente, e incluso para los casos en que la ruina se produzca durante la ejecución de la obra.

Sin embargo, pareciera que para el segundo y tercer nivel de responsabilidad (defectos que no afecten la solidez o estabilidad del edificio, ni lo tornen impropio para su uso; y aquellos que perjudiquen exclusivamente las terminaciones o acabados), sí sería posible alegar como causa extraña no imputable el hecho del comitente, cuando éste hubiese proporcionado materiales de mala calidad. No obstante, éste es uno de los aspectos en que el texto legal despierta mayores incertidumbres, y que probablemente suscite distintas opiniones entre los operadores.

**f) Régimen de orden público; imposibilidad de celebrar acuerdos limitativos de responsabilidad :**

En el proyecto de ley original, presentado por la S.A.U., se preveía la posibilidad de que los agentes de la construcción 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, este aspecto



del proyecto fue desestimado por el Poder Legislativo, por lo que el régimen de responsabilidad de arquitectos, ingenieros, constructores y empresarios de la construcción sigue siendo de orden público, con la imposibilidad de apartarse del mismo mediante acuerdo privado.

Esa nota de orden público del sistema determina que –al igual que sucedía en el régimen anterior–, la existencia de vicios que sean aparentes al momento de la recepción de la obra, no obste una posterior reclamación por los mismos contra los agentes de la construcción, los que no podrán alegar que los mismos fueron asumidos tácitamente por el cliente al recibir la obra.

**g) Ampliación del elenco de profesionales sujetos al régimen del Art. 1844 del Código Civil :**

En su redacción original, el Art. 1844 del Código Civil se aplicaba a arquitectos y empresarios. El arquitecto es quien tiene a su cargo la proyección de la obra, la confección de los planos, el análisis del suelo, etc.; mientras que por empresario se entendía a los constructores, encargados de la ejecución propiamente dicha de la obra encomendada, con los medios materiales y humanos, y sujeto al proyecto y al contrato celebrado con el comitente.

En la nueva redacción, siguen presentes los arquitectos y empresarios, mientras que se incluye a los ingenieros (en la ejecución de obras suelen intervenir ingenieros calculistas, o ingenieros agrimensores), y constructores. La diferencia realizada por el Legislador entre la figura del empresario y la del constructor, daría lugar a que se aplique el régimen del Art. 1844 del Código Civil a los desarrolladores, gestores o emprendedores inmobiliarios.

Corresponderá, en el caso concreto, determinar cuál o cuáles de los profesionales enunciados contribuyó a la causación del daño, y en caso de individualizarse más de uno, precisar en qué

proporción lo hicieron, a los efectos de dividir la eventual condena. Parece claro que –al igual que en el régimen anterior– no estaríamos ante un caso de responsabilidad solidaria, en el que todos deban responder por la totalidad de los perjuicios ocasionados.

**h) La acción se transmite a los sucesivos adquirentes del edificio :**

Uno de las cuestiones discutidas en el régimen anterior, era si los sucesivos adquirentes de un edificio podían reclamar contra el arquitecto o constructor, de conformidad con las disposiciones del Art. 1844 del Código Civil, o si el único legitimado para hacerlo era quien había encargado la obra o, eventualmente, sus sucesores.

Con la nueva redacción, se estableció a texto expreso la posibilidad de que la acción sea promovida por los sucesivos adquirentes, siempre dentro de los plazos señalados en los numerales I y II del presente informe.

**i) El régimen de responsabilidad consagrado por el Art. 1844 del Código Civil, aplica para “edificio[s] destinado[s] por su naturaleza a tener larga duración”:**

En la nueva redacción del Art. 1844 del Código Civil, se aclara que dicha disposición resulta aplicable para edificios destinados a tener larga duración.

Sobre este respecto, huelga realizar dos aclaraciones: la primera es que, con el término “edificio” no se está haciendo referencia exclusivamente a los edificios de apartamentos, sino que, en el mismo, queda comprendido todo tipo de construcción, como casas, puentes, monumentos, represas, caminos, etc.

La segunda, apunta a la referencia realizada por el Legislador a la “larga duración” que debe estar destinada a tener la obra; a pesar de que la Ley no

proporcione una cantidad de tiempo determinada –dejando un margen de discrecionalidad para los jueces–, es claro que lo que se pretende es excluir del régimen a aquellas construcciones que se realizan con el fin de que cumplan con una utilidad pasajera o transitoria, como pueden ser los stands, tiendas, apostaderos, etc.

**j) Aplicación subsidiaria de la Ley N° 17.250 de Relaciones de Consumo :**

Se prevé que, en aquellos casos en que la obra se realice en el marco de una relación de consumo, se aplicarán, en lo no previsto, las disposiciones de la Ley N° 17.250.

Esto haría posible, por ejemplo, que, ante un caso de desperfectos en la obra, el comitente pueda optar por exigir a los agentes de la construcción que procedan a la reparación del edificio, en lugar de perseguir la obtención de una suma de dinero en carácter de indemnización.

**k) Se derogan los Arts. 35 y 36 de la Ley N° 1.816 :**

La Ley N° 19.726, derogó expresamente los Arts. 35 y 36 de la Ley N° 1.816, siendo que todos los supuestos de desperfectos que pueda presentar una construcción, quedan comprendidos en las previsiones de la nueva redacción del Art. 1844 del Código Civil.

## NUESTROS SERVICIOS:

Olivera Abogados tiene reconocida experiencia en el sector inmobiliario, construcción e infraestructura. Nuestro equipo está en condiciones de poder prestar asesoramiento en esta materia, ya sea de manera recurrente como en operaciones complejas y de alta sofisticación.

**Información de contacto:**

[contacto@olivera.com.uy](mailto:contacto@olivera.com.uy)

*La información y conceptos contenidos en este documento son de carácter general y se proveen con fines exclusivamente informativos. Este documento no constituye ni asesoramiento ni una opinión legal y en ningún caso deberá tomarse como tal. Olivera Abogados y sus profesionales no se hacen responsables de los actos que pudieran realizarse o de las decisiones que pudieran tomarse en función de este documento. No se declara, garantiza o asegura que la información de este documento sea correcta, precisa, complete o que no pueda llevar a confusión.*

Misiones 1424 - 2nd Floor  
11000, Montevideo, Uruguay  
T (+598) 2916 5859 / F (+598) 2916 5863  
[contacto@olivera.com.uy](mailto:contacto@olivera.com.uy)  
[www.olivera.com.uy](http://www.olivera.com.uy)