

Responsabilidad civil profesionales de la construcción



Carlos A. Parellada
Prof.Ord. Derecho Civil II
Obligaciones y Derecho de
Daños (Universidad de
Mendoza y U.N.C.) y
Derecho Informático
(U.N.C.)

Director Maestría de Daños
de la Universidad de
Mendoza

Director de La Ley Gran Cuyo₁

Menú en 7 pasos

Breve introducción sobre la complejidad y la respuesta sistemática.

Cuáles son los encuadres del contrato de construcción en el sistema del CCCN.

Elementos y obligaciones surgidas del contrato de construcción

Sujetos que intervienen en la construcción de la obra

Vínculos que unen a los sujetos intervinieros

El precio de la obra

Modalidades de la contratación

Contingencias antes de la entrega de la obra

Responsabilidad por daños no provenientes de la ruina

Diferencia de calidad de lo construido

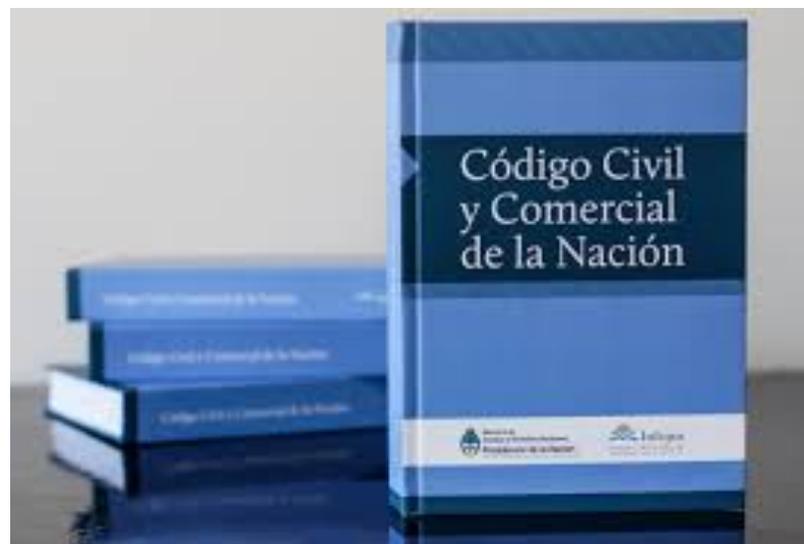
Vicios redhibitorios

Responsabilidad por daños provenientes de la ruina

Responsabilidad por daños a terceros

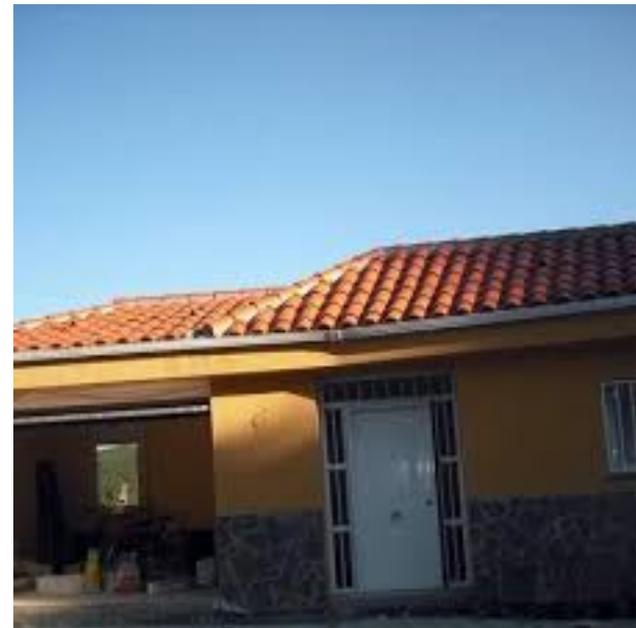


Premisas de esta charla...

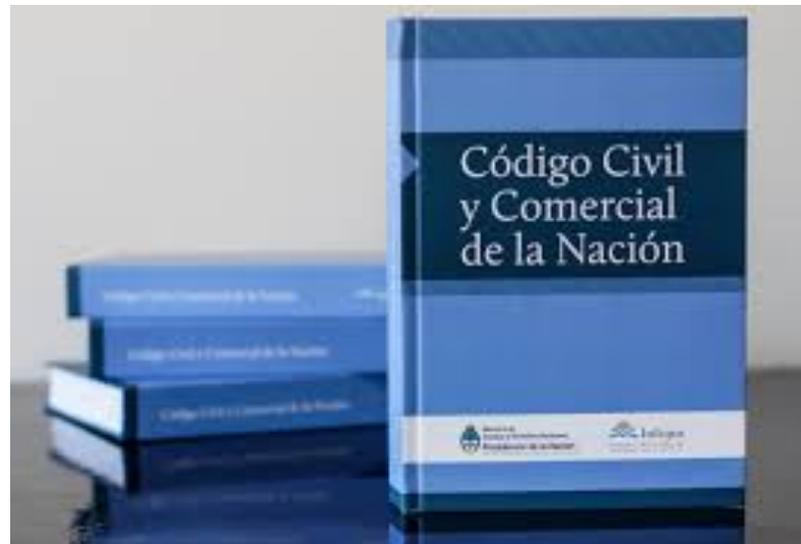


Hoy, lo caracterizante es la **complejidad** que, es la cualidad de lo que está compuesto de diversos elementos interrelacionados.





<https://www.youtube.com/embed/Qw3yDUhBUC4>

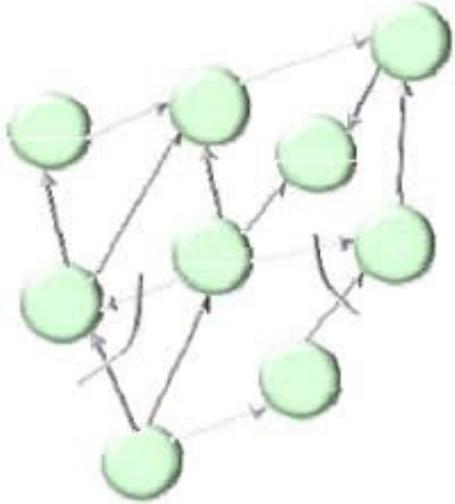


Hoy, el tema es menos misterioso...

Está concebido como un sistema dentro de un sistema



“El CCCN ha organizado un sistema que contiene una de sistemas (rectius subsistemas)”



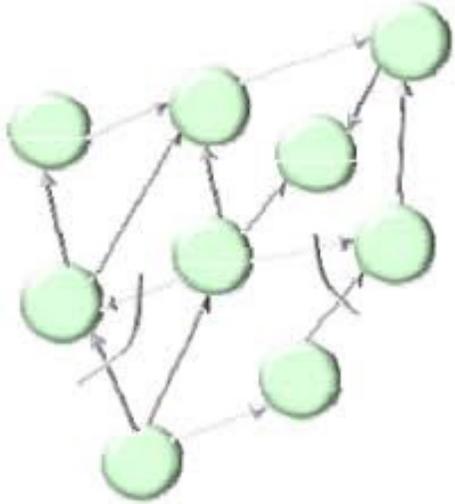
Un sistema es un conjunto de elementos que tienen relación entre sí (que interactúan cada elemento en relación a otro elemento) para cumplir una función.

¿Qué es un sistema?



Nuestro cuerpo es un sistema, compuesto de una serie de sistemas (nervioso, digestivo, respiratorio, circulatorio, etc.)

“El CCCN ha organizado un sistema que contiene una de sistemas (rectius subsistemas)”



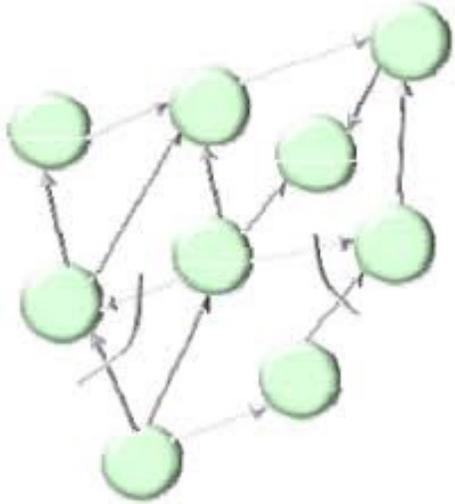
Un sistema es un conjunto de elementos que tienen relación entre sí (que interactúan cada elemento en relación a otro elemento) para cumplir una función.

¿Qué es un sistema ?



Nuestro automóvil es un sistema, compuesto de una serie de sistemas (motor, transmisión, eléctrico, frenado, calefacción, etc.)

“El CCCN ha organizado un sistema que contiene una de sistemas (rectius subsistemas)”



Un sistema es un conjunto de elementos que tienen relación entre sí (que interactúan cada elemento en relación a otro elemento) para cumplir una función.

¿Qué es un sistema?

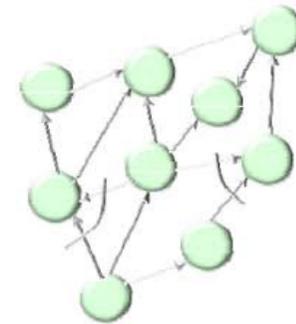


Nuestro entorno está dentro de un sistema (el solar)

Precisamente en el campo de la biología nació la teoría de los sistemas, pero luego se generalizó como un método de análisis... de toda la realidad.

La Comisión del Decreto 191/2011 estuvo integrada por tres juristas que responden a una concepción sistémica del Derecho

complejo



El Derecho es uno: constituye un todo

finalista o funcional



Cumple funciones

El Derecho **sirve** para

- ♦ Guiar la conducta de las personas
- ♦ Resolver los “casos” de conflicto

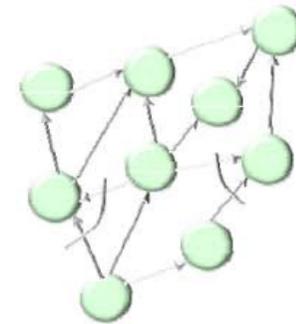
El Derecho es
uno: constituye
un todo
finalista o funcional

ARTÍCULO 1º.- Fuentes y aplicación. Los casos que este Código rige deben ser resueltos según las leyes que resulten aplicables.



La Comisión del Decreto 191/2011 estuvo integrada por tres juristas que responden a una concepción sistémica del Derecho

complejo

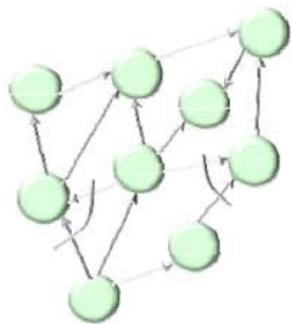


El Derecho es uno: constituye un todo

finalista o funcional



El Derecho es uno: constituye un todo complejo



Sistema de las personas

Sistema de las cosas

Sistema de los derechos personales

Compuesto por una cantidad de sistemas

Sistema de los derechos reales

“El CCCN ha organizado un sistema que contiene una serie de sistemas (rectius subsistemas)”

Un sistema es más que cada uno de sus elementos. El sistema es un todo que tiene una estructura que relaciona a sus elementos y comunicación entre ellos.

¿Qué nos interesa destacar de un sistema?

El ordenamiento jurídico es un sistema, por lo tanto, es más que cada uno de sus elementos.

“El CCCN ha organizado un sistema que contiene una serie de sistemas (rectius subsistemas)”

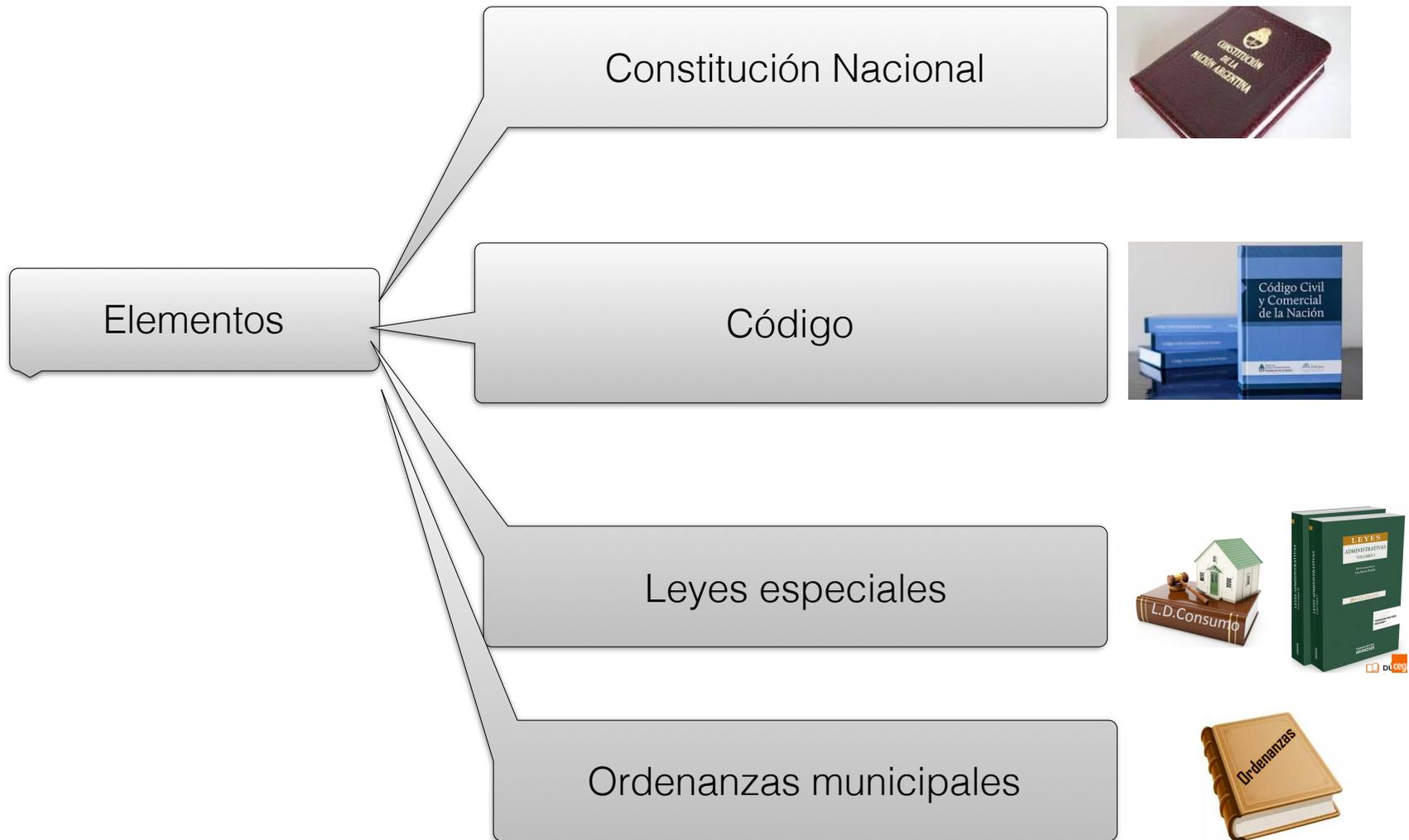
¿Cómo se compone un sistema?

Elementos

Relaciones que responden a la estructura.

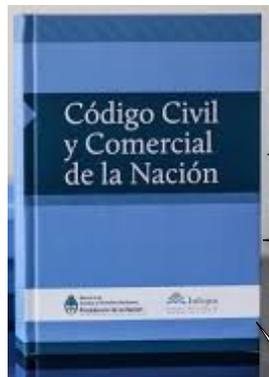
Funciones

¿Cómo se compone un sistema?



¿Y qué pasa dentro del CCCN?

Dentro del Código hay sistemas (rectius subsistemas)



Sistema de las persona - Libro Primero

Hoy nos paramos aquí...

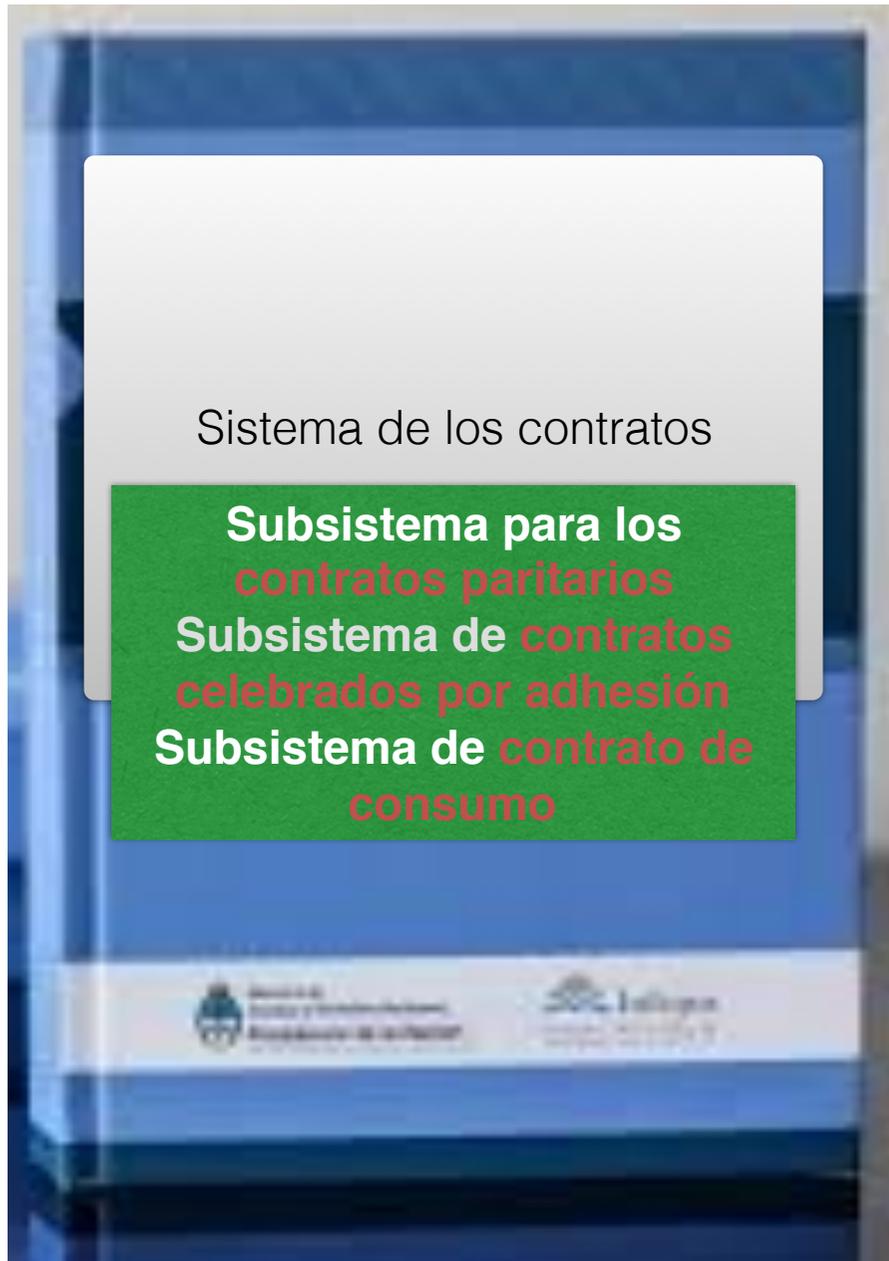
Sistema de las sucesiones - Libro Segundo

Sistema de los derechos personales - Libro Tercero - Obligaciones
- Contratos - Otras fuentes

Sistema de los derechos reales - Libro Cuarto

Disposiciones comunes a ambos derechos - Libro Quinto- Sistema
de la transmisión de derechos por causa de muerte

¿Qué pasa dentro del sistema de los contratos?



Venimos haciendo un análisis sistemático (muy simplificado) del sistema jurídico argentino

Un análisis sistémico es un disección de elementos que componen un sistema y de sus relaciones, estructura y funciones

*análisis sistemático
(muy simplificado)
del sistema jurídico
argentino*

*Estamos utilizando el
paradigma sistémico*

Teoría o conjunto de teorías cuyo núcleo central suministra la base y modelo para resolver problemas y avanzar en el conocimiento.



Ludwig von Bertalanffy
Biólogo - Austríaco
“Teoría General de los Sistemas”

En la teoría general de los sistemas se ha inspirado:

La teoría de los juegos

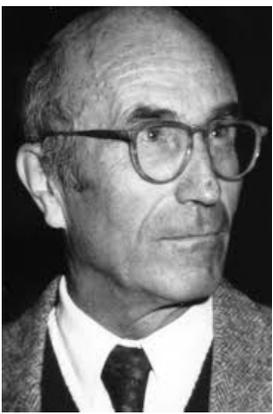
La teoría de la información

La teoría del caos

La teoría de la catástrofe

Cibernética

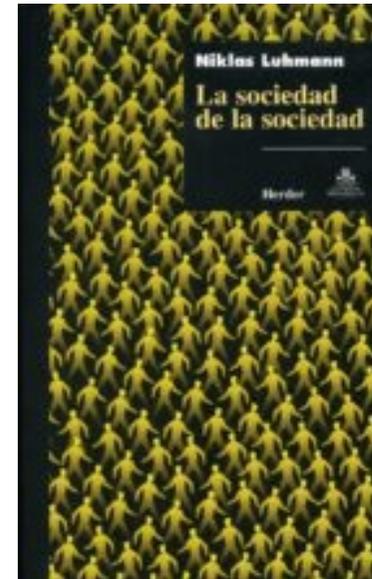
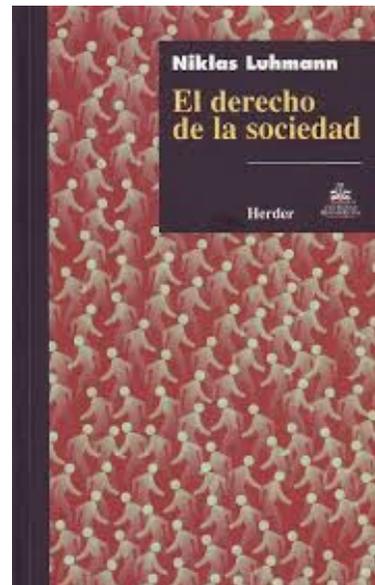
*análisis
sistemático*



Niklas Luhmann
Sociólogo - Alemán

“El derecho de la sociedad”

*análisis
sistemático*



SOCIEDAD Y SISTEMA: LA
AMBICION DE LA TEORIA

La Comisión del Decreto 191/2011 estuvo integrada por tres juristas que responden a una concepción sistémica del Derecho



El Derecho es uno: constituye un todo, formado por diversos elementos que tiene una estructura y se relacionan de una manera determinada para cumplir las funciones del Derecho.

¿Cómo me di cuenta de esto?

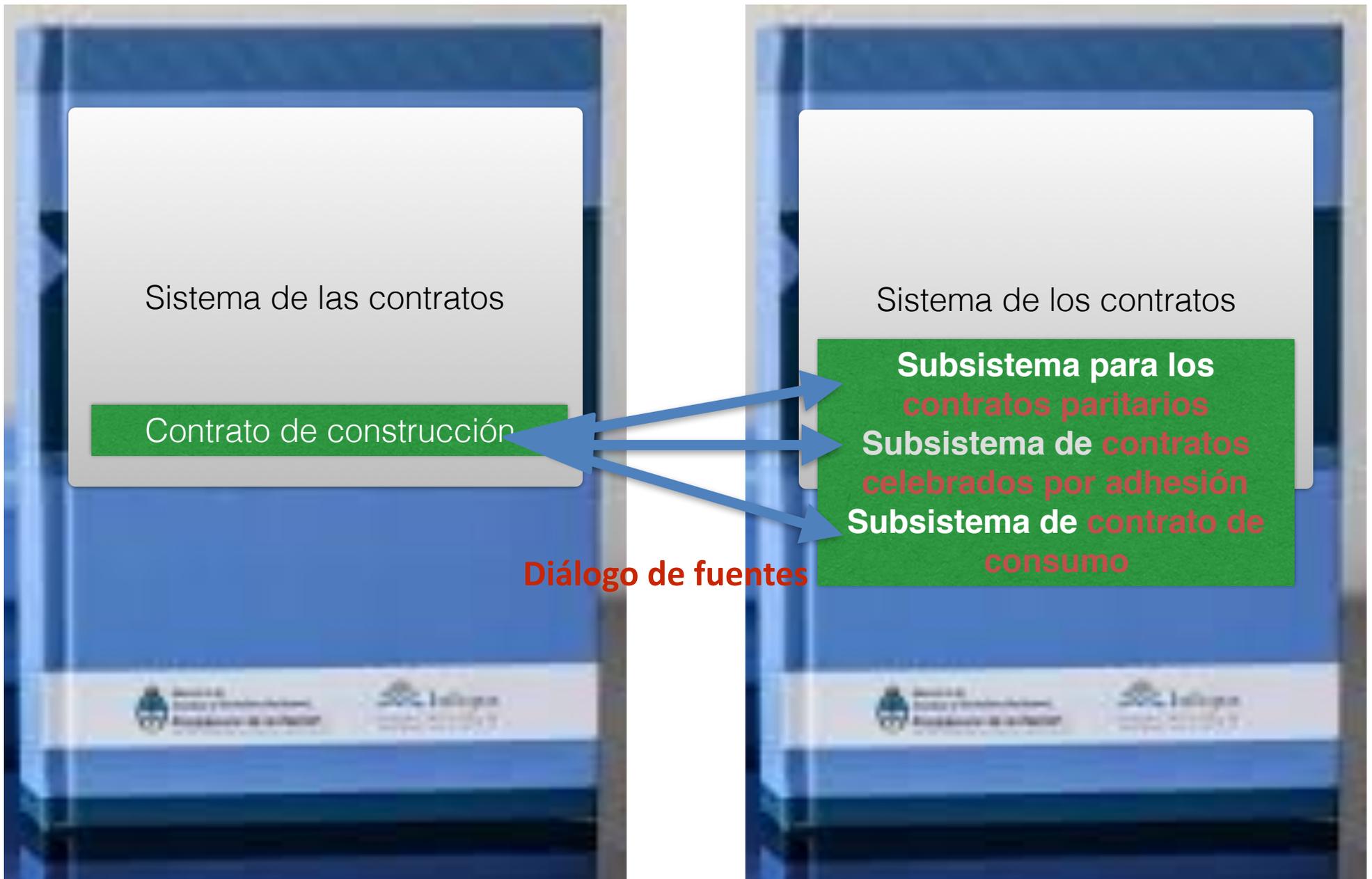


¿Cómo me di cuenta de esto?



La palabra 'sistema' figura 152 veces en los fundamentos; 'sistemático', 'sistemática' y 'sistemáticamente' se utilizan en 59 oportunidades.

Volvamos al sistema dentro del CCCN y, especialmente, al sistema contractual.





Contrato de construcción en el sistema de contratos paritarios

Contrato de construcción en el sistema de contratos celebrados por adhesión

Contrato de construcción en el sistema de contratos de consumo

Preguntas que nos van a orientar para buscar la solución del ‘caso’ cuya solución buscamos...

¿El ‘caso’ se origina en un “contrato discrecional o paritario”?

¿El ‘caso’ se origina en un “contrato celebrado mediante adhesión a cláusulas generales predispuestas”?

¿El ‘caso’ se origina en un “contrato de consumo”?

¿La ‘obra’ contratada es la construcción de una cosa mueble?

¿La ‘obra’ contratada es respecto de una cosa inmueble?



Preguntas que nos van a orientar para buscar la solución del 'caso' cuya solución buscamos...

¿El 'caso' se origina en un "contrato discrecional o paritario"?

Si, es un contrato discrecional.



Disposiciones sobre los "contratos en general" (Título II del Libro III - Derechos personales"

Disposiciones sobre los los llamados 'contratos de actividad' (Cap. 6, Sección 1a "Disposiciones comunes a las obras y servicios" y Sección 2a. "Disposiciones especiales para las obras")

Preguntas que nos van a orientar para buscar la solución del ‘caso’ cuya solución buscamos...

¿El ‘caso’ se origina en un “contrato discrecional o paritario”?

¿El ‘caso’ se origina en un “contrato celebrado mediante adhesión a cláusulas generales predispuestas”?

¿El ‘caso’ se origina en un “contrato de consumo”?

¿La ‘obra’ contratada es la construcción de una cosa mueble?

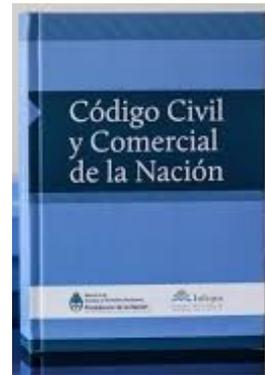
¿La ‘obra’ contratada es respecto de una cosa inmueble?



Cláusulas que se tienen por no convenidas por reenvío a documentos no disponibles para el adherente (art. 985 3er. párrafo)
Interpretación en contra del predisponente de las cláusulas ambiguas (art. 987)
Cláusulas abusivas que se tienen por no escritas (art. 988)

¿El 'caso' se origina en un "contrato celebrado mediante adhesión a cláusulas generales predispuestas"?

Si, así fue celebrado.



Sección 2a. del Capítulo 3 del Título II "Contratos en general" Arts. 984 a 989

Disposiciones sobre los los llamados 'contratos de actividad' (Cap. 6, Sección 1a "Disposiciones comunes a las obras y servicios" y Sección 2a. "Disposiciones especiales para las obras")

Preguntas que nos van a orientar para buscar la solución del ‘caso’ cuya solución buscamos...

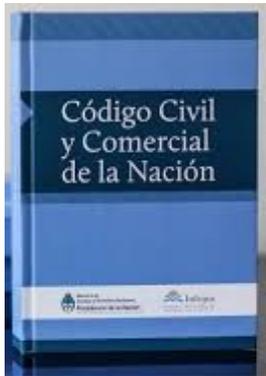
¿El ‘caso’ se origina en un “contrato discrecional o paritario”?

¿El ‘caso’ se origina en un “contrato celebrado mediante adhesión a cláusulas generales predispuestas”?

¿El ‘caso’ se origina en un “contrato de consumo”?

¿La ‘obra’ contratada es la construcción de una cosa mueble?

¿La ‘obra’ contratada es respecto de una cosa inmueble?



¿El 'caso' se origina en un "contrato de consumo"?

Si, es de consumo.



Art. 963.- **Prelación normativa.** Cuando concurren disposiciones de este Código y de alguna ley especial, las normas se aplican con el siguiente orden de prelación:

- a) normas indisponibles de la ley especial y de este Código;
- b) normas particulares del contrato;
- c) normas supletorias de la ley especial;
- d) normas supletorias de este Código.

Preguntas que nos van a orientar para buscar la solución del ‘caso’ cuya solución buscamos...

¿El ‘caso’ se origina en un “contrato discrecional o paritario”?

¿El ‘caso’ se origina en un “contrato celebrado mediante adhesión a cláusulas generales predispuestas”?

¿El ‘caso’ se origina en un “contrato de consumo”?

¿La ‘obra’ contratada es la construcción de una cosa mueble?

¿La ‘obra’ contratada es respecto de una cosa inmueble?



¿La 'obra' contratada es la construcción de una cosa mueble?

Si, es una cosa mueble.



Y el contrato es **de consumo**: El comitente - como consumidor- tendrá un plazo legal de garantía (art. 11) y por vicios redhibitorios (art. 18)

Tendrá acción de cumplimiento de su crédito, de pedir la sustitución y la eventual tutela resolutoria (art. 10 bis) y la resarcitoria autónoma

Si el contrato **no** es **de consumo**: El comitente tendrá un plazo legal de garantía por vicios redhibitorios (art. 1055) y la eventual tutela resolutoria (art. 1083) y resarcitoria (art. 1082)

Preguntas que nos van a orientar para buscar la solución del ‘caso’ cuya solución buscamos...

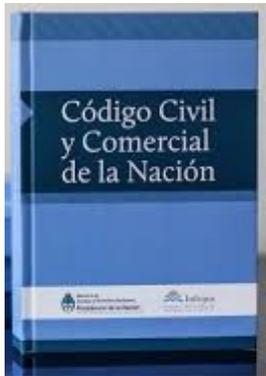
¿El ‘caso’ se origina en un “contrato discrecional o paritario”?

¿El ‘caso’ se origina en un “contrato celebrado mediante adhesión a cláusulas generales predispuestas”?

¿El ‘caso’ se origina en un “contrato de consumo”?

¿La ‘obra’ contratada es la construcción de una cosa mueble?

¿La ‘obra’ contratada es respecto de una cosa inmueble?



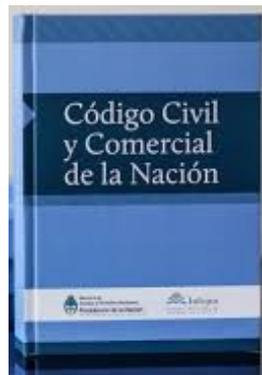
Art. 963.- **Prelación normativa.** Cuando concurren disposiciones de este Código y de alguna ley especial, las normas se aplican con el siguiente orden de prelación:

- a) normas indisponibles de la ley especial y de este Código;
- b) normas particulares del contrato;
- c) normas supletorias de la ley especial;
- d) normas supletorias de este Código.

¿La 'obra' contratada es respecto de una cosa inmueble?



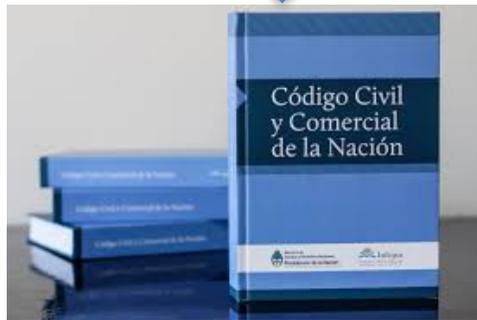
Veré qué normas especiales para la construcción de inmuebles hay en la ley especial que sean indisponibles y las supletorias



Veré las normas particulares del contrato concreto de que se trate y su carácter de indisponibles o supletorias.

Si además, le agregamos

Está concebido como un sistema dentro de un sistema

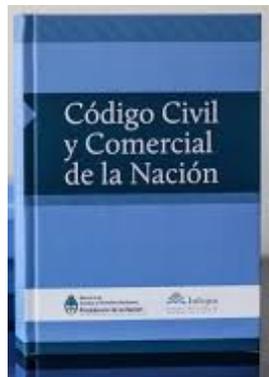


¡El sistema es muy complejo!



El sistema es complejo pues
regla una realidad compleja

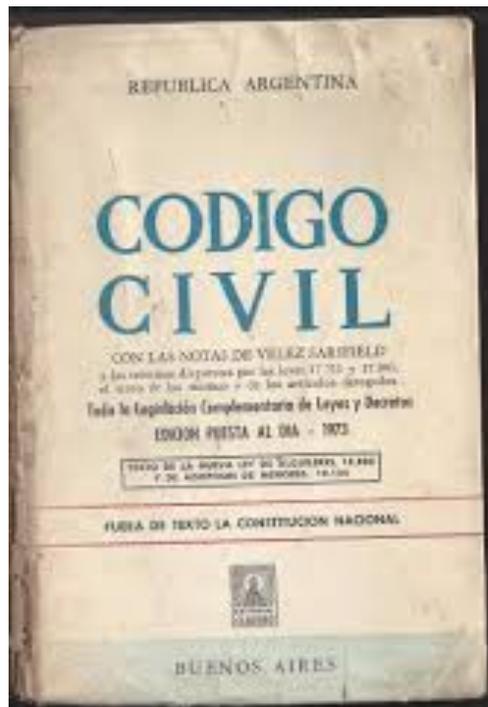
La complejidad se enfrenta
con la flexibilidad



Diálogo de fuentes

Es un método racional y valorativo para buscar la coherencia (armonía, equilibrio) del sistema mediante los principios y los valores que inspiran a todo el sistema, en la búsqueda de una solución justa del caso.

Comencemos con nuestro tema...



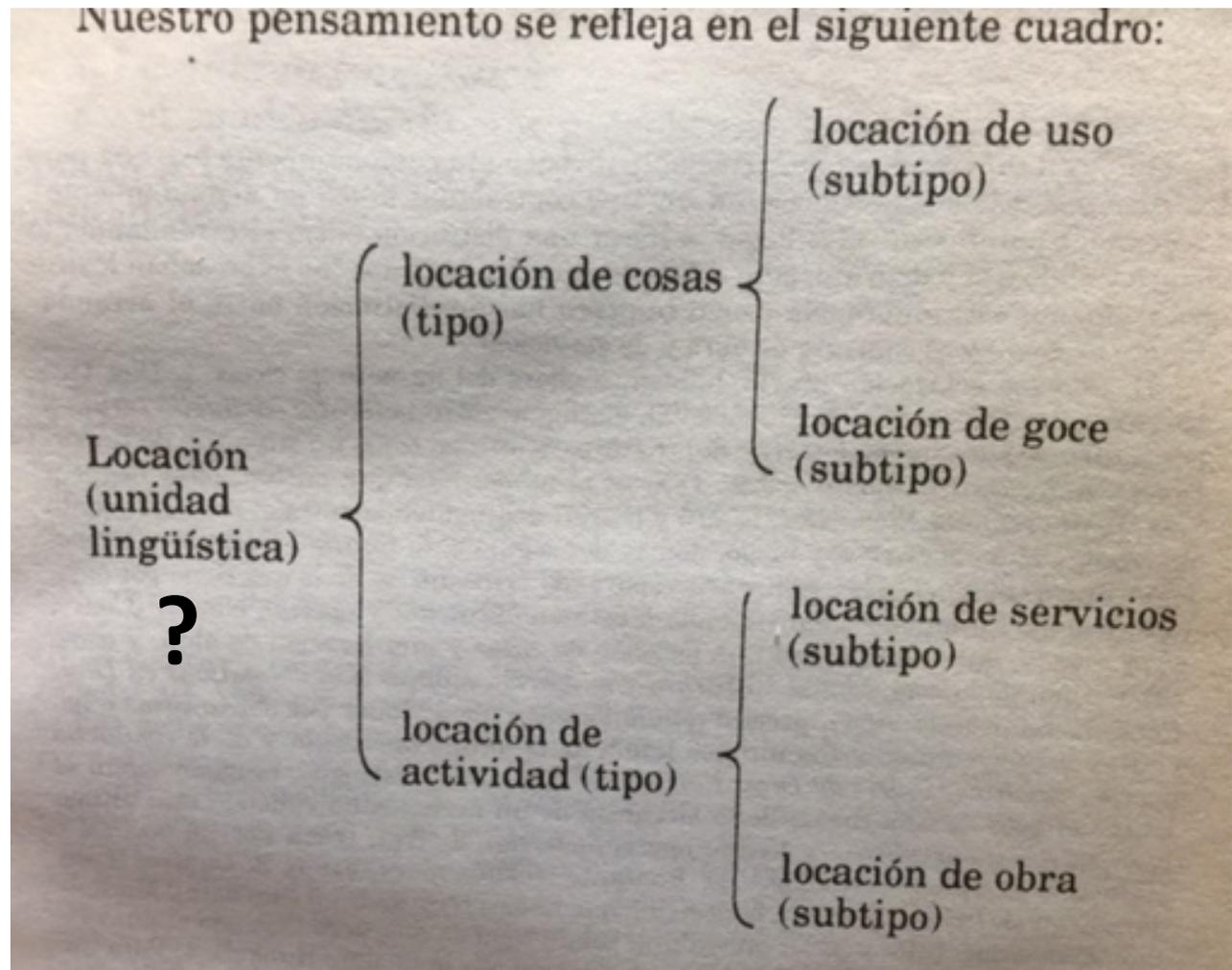
Misteriosa denominación: Locación de obra

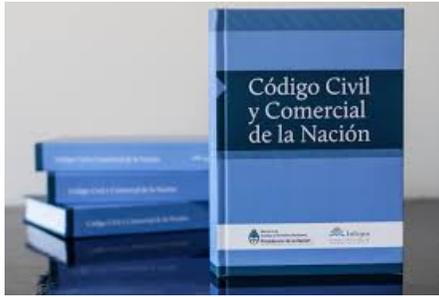
1493. Habrá locación, cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio; y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero.

El que paga el precio, se llama en este Código *locatario*, *arrendatario* o *inquilino*, y el que lo recibe *locador* o *arrendador*. El precio se llama también *arrendamiento* o *alquiler*.

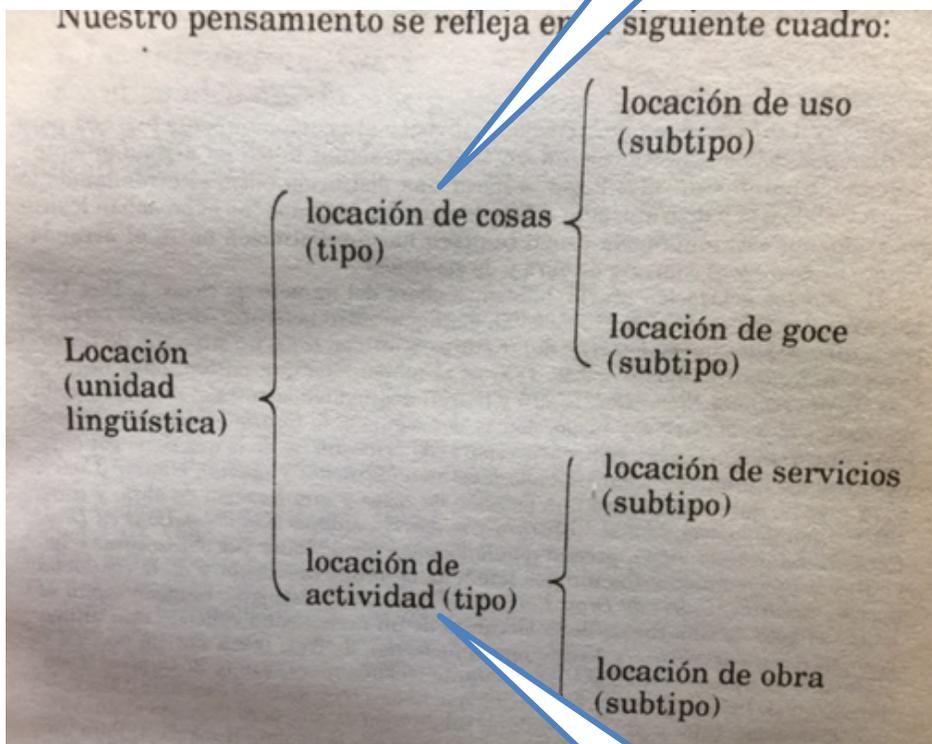


Dr. Fernando J. López de Zavallía





Capítulo 4 Locación del Título IV De los contratados en particular del Libro Tercero - Derechos personales



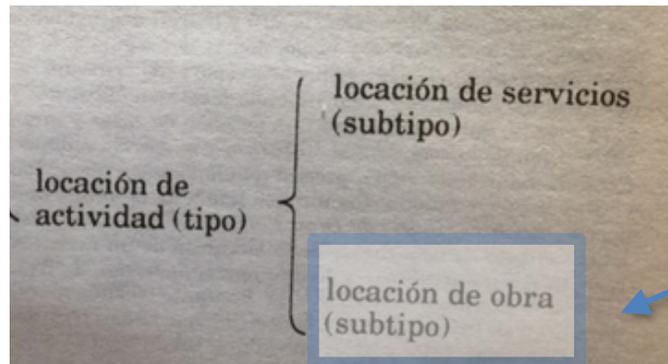
Separa según la naturaleza del objeto.

Capítulo 6 Obras y servicios del Título IV De los contratos en particular del Libro Tercero - Derechos personales



“CAPÍTULO 6
Obra y servicios
SECCIÓN 1ª

Disposiciones comunes a las obras y a los servicios



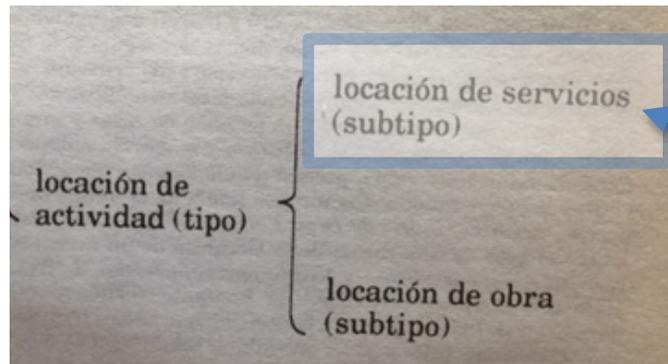
ARTÍCULO 1251.- Definición. Hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución.”

Capítulo 6 Obras y servicios del Título IV De los contratos en particular del Libro Tercero - Derechos personales



“CAPÍTULO 6 Obra y servicios SECCIÓN 1ª

Disposiciones comunes a las obras y a los servicios



ARTÍCULO 1251.- Definición. Hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución.”

Capítulo 6 Obras y servicios del Título IV De los contratos en particular del Libro Tercero - Derechos personales

Diferencias

Contrato de obra

Origina una obligación de hacer que procura al acreedor un resultado eficaz (art. 774 inc. c)

Contrato de servicios

ARTÍCULO 774.- Prestación de un servicio. La prestación de un servicio puede consistir:

- a) en realizar cierta actividad, con la diligencia apropiada, independientemente de su éxito. Las cláusulas que comprometen a los buenos oficios, o a aplicar los mejores esfuerzos están comprendidas en este inciso;
- b) en procurar al acreedor cierto resultado concreto, con independencia de su eficacia;
- c) **en procurar al acreedor el resultado eficaz prometido. La cláusula llave en mano o producto en mano está comprendida en este inciso;**

Diferencias

Contrato de obra

Origina una obligación de hacer que procura al acreedor un resultado eficaz (art. 774 inc. c)

Contrato de servicios

Puede originar una obligación de hacer cierta actividad, con independencia de su éxito (art. 774 inc. a) o de su eficacia (art. 774 inc. b)

ARTÍCULO 774.- Prestación de un servicio. La prestación de un servicio puede consistir:

- a) en realizar cierta actividad, con la diligencia apropiada, independientemente de su éxito. Las cláusulas que comprometen a los buenos oficios, o a aplicar los mejores esfuerzos están comprendidas en este inciso;
- b) en procurar al acreedor cierto resultado concreto, con independencia de su eficacia;
- c) en procurar al acreedor el resultado eficaz prometido. La cláusula llave en mano o producto en mano está comprendida en este inciso;

Diferencias

Contrato de obra

Origina una obligación de hacer que procura al acreedor un resultado eficaz (art. 774 inc. c)



ARTÍCULO 1252.- **Calificación del contrato.** Si hay duda sobre la calificación del contrato, se entiende que hay contrato de servicios cuando la obligación de hacer consiste en realizar cierta actividad independiente de su eficacia. Se considera que el contrato es de obra cuando se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega.

Origina una obligación **de resultado** (art. 774 inc. c)

Se considera que el contrato es de obra cuando se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega.

Contrato de servicios

Puede originar una obligación de hacer cierta actividad, con independencia de su éxito (art. 774 inc. a) o de su eficacia (art. 774 inc. b)

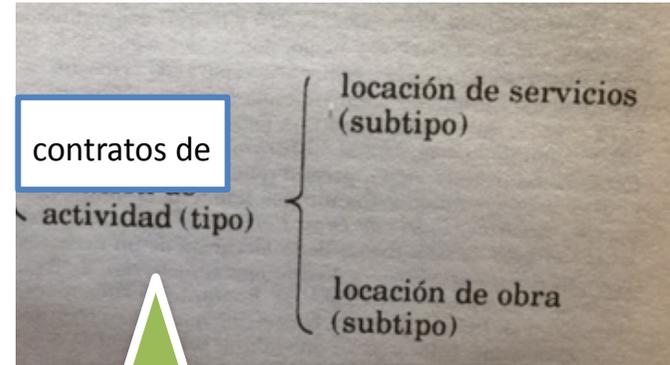
Origina una obligación **de medios** pues sólo se compromete a la actividad (art. 774 inc. a)

Origina una obligación **de resultado** cuyo éxito el deudor no garantiza (art. 774 inc. b)

Tratamiento médico - Defensa en juicio

Semejanzas

Pertenece al mismo género de contratos de actividad



Originan obligaciones de hacer (arts. 773 a 777)

CAPÍTULO 6
Obra y servicios
SECCIÓN 1ª
Disposiciones comunes a las obras y a los servicios

ARTÍCULO 1252.- Calificación del contrato.
.... Los servicios prestados en relación de dependencia se rigen por las normas del derecho laboral.

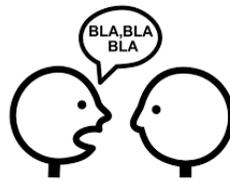
El prestador y el contratista deben actuar autónomamente.

Si falta esa independencia en el deudor, se aplican las normas del derecho laboral.

Las obligaciones del comitente de obra y servicio son las mismas.

Art. 1257.— Obligaciones del comitente. El comitente está obligado a: a) pagar la retribución; b) proporcionar al contratista o al prestador la colaboración necesaria, conforme a las características de la obra o del servicio; c) recibir la obra si fue ejecutada conforme a lo dispuesto en el artículo 1256.

Contrato discrecional



Comitente

Contrato de consumo



Debe informar

Proveedor

Art. 1253.- Medios utilizados. A falta de ajuste sobre el modo de hacer la obra, el contratista o prestador de los servicios elige libremente los medios de ejecución del contrato.

Atiende a la autonomía del prestador de servicio o el contratista y su conciliación con la autonomía de la voluntad

CAPÍTULO 6
Obra y servicios
SECCIÓN 1ª
Disposiciones comunes a las obras y a los servicios

Es delegable, salvo elección del contratista por las cualidades

Art. 1254.— Cooperación de terceros. El contratista o prestador de servicios puede valerse de terceros para ejecutar el servicio, excepto que de lo estipulado o de la índole de la obligación resulte que fue elegido por sus cualidades para realizarlo personalmente en todo o en parte. En cualquier caso, conserva la dirección y la responsabilidad de la ejecución.

Pero la delegación no conlleva ni la dirección ni la responsabilidad

*Elementos y obligaciones
surgidas del contrato de
construcción*

*Los sujetos que intervienen
en la construcción de la
obra.*

- Tareas de los profesionales para el comitente:

- Proyecto

La planificación del sueño

- Dirección

La realización del sueño planificado

- Verificación

Comprobación de que el sueño haya sido realizado conforme la planificación

a) Comitente o dueño de la obra: encomienda la obra, paga un precio.

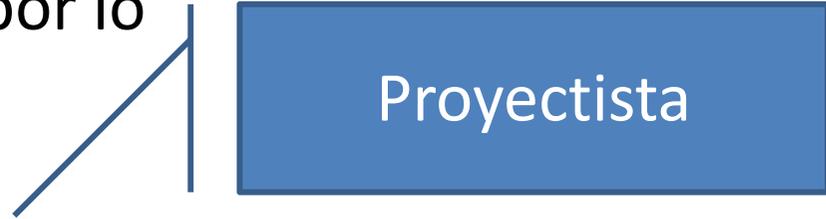


C.Nac.Civ., sala M, 29-3-99 J.A. 2000-IV pág. 220

Los errores y las omisiones que dieron como resultado los daños a la propiedad lindera no son ajenos al director de la obra pues dentro de sus incumbencias le cabe la supervisión de todos los trabajos y la verificación permanente de la idoneidad de los obreros.

Su función no es la de un mero proyectista, que plantea una obra concebida intelectualmente pero que se desvincula con su implementación, sino que **su misión es realizar el proyecto y culminar la obra, según sus propios requerimientos técnicos.**

- El proyectista y el director de la obra desarrollan actividades distintas, por lo que también lo son sus responsabilidades. Si a uno se lo demandó exclusivamente como *firmante del plano defectuoso*, o sea como proyectista, no se puede involucrar a dicho profesional como director de la obra, ...



C.Nac.Civ., sala A, 9-12-97, Ayerza c/Hardoy E.D. To.
180 pág. 107



La responsabilidad concurrente del director y del proyectista: adecuada imputación

“Ayerza, Abel c/ Hardoy Emilio y otro”, CNCiv., Sala A, 09/12/97 – E.D. t. 180, pág. 105 y ss

HECHOS: La causa por ruina de un silo se había iniciado contra la empresa constructora y el ingeniero firmante por la incorrecta ejecución de la obra. La demanda contra este último fue rechazada en la Alzada.

“Resulta violatorio del principio de congruencia pretender responsabilizar por la defectuosa ejecución de la obra a quien fue demandado como proyectista, pues aquélla es una responsabilidad del director de obra y no de este último, que solamente puede responder por la errónea realización de los planos de quien es el autor intelectual”.

Cám. Nac. Civil, Sala M, 29/3/1999, J.A. 2000-IV-220.

El hecho de la exhibición del nombre de un universitario como director de obra compromete su responsabilidad y lleva implícita la garantía de solvencia que le acuerda el título, porque su obligación principal es fiscalizarla en todos sus detalles

Cám. Nac. Civil, Sala A, 9/12/1997, E.D. To. 180 pág. 107

Para que sea procedente la acción contra el proyectista, el actor debe probar que el demandado era **el autor intelectual de los planos y que éstos eran defectuosos u erróneos**, pero no que desacertó en la ejecución de la obra, desde que ésta es una responsabilidad exclusiva del director de la obra

Comitente - Empresario o constructor

Comitente - Director de la obra

Contratos que unen a los sujetos mencionados, entre sí.

Comitente - Proyectista

Proyectista, Director de la obra y Constructor

- **Comitente y Empresario o constructor:**
- Contrato de construcción.
- Empresario:
 - Asume riesgo técnico de la obra
 - No tiene subordinación al comitente
 - Está obligado a un resultado material

- **Comitente y director de la obra:**
- Generalmente, contrato de obra inmaterial (que la obra se ejecute conforme al proyecto).
- Excepcionalmente, hay también un contrato de mandato

- **Comitente y proyectista:**
- Dueño y proyectista: contrato de locación de obra inmaterial (que se concreta en la entrega de los planos)

- **Proyectista, director de la obra y empresario:**
entre sí, en principio, sin vínculos contractuales.

Pero, a veces, los profesionales son dependientes de la empresa constructora

El precio de la obra

PRECIO

Art. 1255.— Precio. El precio se determina por el contrato, la ley, los usos o, en su defecto, por decisión judicial.

Las leyes arancelarias no pueden cercenar la facultad de las partes de determinar el precio de las obras o de los servicios. Cuando dicho precio debe ser establecido judicialmente sobre la base de la aplicación de dichas leyes, su determinación debe adecuarse a la labor cumplida por el prestador. Si la aplicación estricta de los aranceles locales conduce a una evidente e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida, el juez puede fijar equitativamente la retribución.

Si la obra o el servicio se ha contratado por un precio global o por una unidad de medida, ninguna de las partes puede pretender la modificación del precio total o de la unidad de medida, respectivamente, con fundamento en que la obra, el servicio o la unidad exige menos o más trabajo o que su costo es menor o mayor al previsto, excepto lo dispuesto en el artículo 1091.

CAPÍTULO 6
Obra y servicios
SECCIÓN 1ª
Disposiciones comunes a las
obras y a los servicios

PRECIO

Autonomía de la voluntad

Art. 1255. — Precio. El precio se determina por el contrato, la ley, los usos o, en su defecto, por decisión judicial.

Las leyes arancelarias no pueden cercenar la facultad de las partes de determinar el precio de las obras o de los servicios.

Cuando dicho precio debe ser establecido judicialmente sobre la base de la aplicación de dichas leyes, su determinación debe adecuarse a la labor cumplida por el prestador. Si la aplicación estricta de los aranceles locales conduce a una evidente e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida, el juez puede fijar equitativamente la retribución.

Si la obra o el servicio se ha contratado por un precio global o por una unidad de medida, ninguna de las partes puede pretender la modificación del precio total o de la unidad de medida, respectivamente, con fundamento en que la obra, el servicio o la unidad exige menos o más trabajo o que su costo es menor o mayor al previsto, excepto lo dispuesto en el artículo 1091.

Si ni las partes, ni la ley, ni los usos lo determinan, lo fija el juez

CAPÍTULO 6
Obra y servicios
SECCIÓN 1ª
Disposiciones comunes a las
obras y a los servicios

PRECIO

Las leyes arancelarias no pueden
afectar la autonomía de la
voluntad

Art. 1255.— Precio. El precio se determina por el contrato, la ley, los usos o, en su defecto, por decisión judicial.

Las leyes arancelarias no pueden cercenar la facultad de las partes de determinar el precio de las obras o de los servicios.

Cuando dicho precio debe ser establecido judicialmente sobre la base de la aplicación de dichas leyes, su determinación debe adecuarse a la labor cumplida por el prestador. Si la aplicación estricta de los aranceles locales conduce a una evidente e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida, el juez puede fijar equitativamente la retribución.

Si la obra o el servicio se ha contratado por un precio global o por una unidad de medida, ninguna de las partes puede pretender la modificación del precio total o de la unidad de medida, respectivamente, con fundamento en que la obra, el servicio o la unidad exige menos o más trabajo o que su costo es menor o mayor al previsto, excepto lo dispuesto en el artículo 1091.

CAPÍTULO 6
Obra y servicios
SECCIÓN 1ª
Disposiciones comunes a las
obras y a los servicios

PRECIO

Art. 1255.— Precio. El precio se determina por el contrato, la ley, los usos o, en su defecto, por decisión judicial.

Las leyes arancelarias no pueden cercenar la facultad de las partes de determinar el precio de las obras o de los servicios.

Quando dicho precio debe ser establecido judicialmente sobre la base de la aplicación de dichas leyes, su determinación debe adecuarse a la labor cumplida por el prestador. Si la **aplicación estricta de los aranceles locales conduce a una evidente e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida**, el juez puede fijar equitativamente la retribución.

Si la obra o el servicio se ha contratado por un precio global o por una unidad de medida, ninguna de las partes puede pretender la modificación del precio total o de la unidad de medida, respectivamente, con fundamento en que la obra, el servicio o la unidad exige menos o más trabajo o que su costo es menor o mayor al previsto, excepto lo dispuesto en el artículo 1091.

Determinación judicial de acuerdo a leyes arancelarias

Hay que adecuarla a la labor cumplida.

Ley arancelaria
↑
Corrección equitativa
↓

CAPÍTULO 6
Obra y servicios
SECCIÓN 1ª
Disposiciones comunes a las
obras y a los servicios

PRECIO



Piense bien
antes de fijar el
precio... no hay otra
oportunidad

Idem art. 1633 bis Código
derogado

Salvo que la prestación a
cargo de una de las partes se
torna excesivamente onerosa,
por una alteración
extraordinaria de las
circunstancias existentes al
tiempo de su celebración.

Art. 1255.— Precio. El precio se determina por el contrato, la ley, los usos o, en su defecto, por decisión judicial.

Las leyes arancelarias no pueden cercenar la facultad de las partes de determinar el precio de las obras o de los servicios.

Quando dicho precio debe ser establecido judicialmente sobre la base de la aplicación de dichas leyes, su determinación debe adecuarse a la labor cumplida por el prestador. Si la aplicación estricta de los aranceles locales conduce a una evidente e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida, el juez puede fijar equitativamente la retribución.

Si la obra o el servicio se ha contratado por un precio global o por una unidad de medida, ninguna de las partes puede pretender la modificación del precio total o de la unidad de medida, respectivamente, con fundamento en que la obra, el servicio o la unidad exige menos o más trabajo o que su costo es menor o mayor al previsto, **excepto lo dispuesto en el artículo 1091.**

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA O PRESTADOR

Art. 1256.- **Obligaciones del contratista y del prestador.**

El contratista o prestador de servicios está obligado a:

- a) ejecutar el contrato conforme a las previsiones contractuales y a los conocimientos razonablemente requeridos al tiempo de su realización por el arte, la ciencia y la técnica correspondientes a la actividad desarrollada;
- b) informar al comitente sobre los aspectos esenciales del cumplimiento de la obligación comprometida;
- c) proveer los materiales adecuados que son necesarios para la ejecución de la obra o del servicio, excepto que algo distinto se haya pactado o resulte de los usos;
- d) usar diligentemente los materiales provistos por el comitente e informarle inmediatamente en caso de que esos materiales sean impropios o tengan vicios que el contratista o prestador debiese conocer;
- e) ejecutar la obra o el servicio en el tiempo convenido o, en su defecto, en el que razonablemente corresponda según su índole.

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA O PRESTADOR

Art. 1256.- Obligaciones del contratista y del prestador.

El contratista o prestador de servicios está obligado a:

- a) ejecutar el contrato conforme a las previsiones contractuales y a los conocimientos razonablemente requeridos al tiempo de su realización por el arte, la ciencia y la técnica correspondientes a la actividad desarrollada;
- b) informar al comitente sobre los aspectos esenciales del cumplimiento de la obligación comprometida;
- c) proveer los materiales adecuados que son necesarios para la ejecución de la obra o del servicio, excepto que algo distinto se haya pactado o resulte de los usos;
- d) usar diligentemente los materiales provistos por el comitente e informarle inmediatamente en caso de que esos materiales sean impropios o tengan vicios que el contratista o prestador debiese conocer;
- e) ejecutar la obra o el servicio en el tiempo convenido o, en su defecto, en el que razonablemente corresponda según su índole.

¿Excluye la responsabilidad por los los riesgos del desarrollo?

Contrato discrecional

¿

Contrato de consumo

?

¿No está a cargo del proveedor por la obligación de seguridad?

CAPÍTULO 6
Obra y servicios
SECCIÓN 1ª
Disposiciones comunes a las
obras y a los servicios

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA O PRESTADOR

Art. 1256.- **Obligaciones del contratista y del prestador.**
El contratista o prestador de servicios está obligado a:

- a) ejecutar el contrato conforme a las previsiones contractuales y a los conocimientos razonablemente requeridos al tiempo de su realización por el arte, la ciencia y la técnica correspondientes a la actividad desarrollada;
- b) informar al comitente sobre los aspectos esenciales del cumplimiento de la obligación comprometida;
- c) proveer los materiales adecuados que son necesarios para la ejecución de la obra o del servicio, excepto que

Contrato
discrecional

¿

Contrato de
consumo

?

Art. 4° L. 24.240— Información. El proveedor está obligado a suministrar al consumidor en forma cierta, clara y detallada todo lo relacionado con las **características esenciales** de los bienes y servicios que provee, y las condiciones de su comercialización.

La información debe ser siempre gratuita para el consumidor y proporcionada en soporte físico, con claridad necesaria que permita su comprensión. Solo se podrá suplantar la comunicación en soporte físico si el consumidor o usuario optase de forma expresa por utilizar cualquier otro medio alternativo de comunicación que el proveedor ponga a disposición.

(Artículo sustituido por art. 1° de la [Ley N° 27.250](#) B.O. 14/6/2016)

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA O PRESTADOR

Art. 1256.- **Obligaciones del contratista o prestador de servicios**

El contratista o prestador de servicios se obliga a:

- a) ejecutar el contrato conforme a las condiciones contractuales y a los conocimientos, técnicas y procedimientos requeridos al tiempo de su realización, con la diligencia y la técnica correspondiente a la actividad desarrollada;
- b) informar al comitente sobre los avances y el cumplimiento de la obligación comprometida;
- c) proveer los materiales adecuados que son necesarios para la ejecución de la obra o del servicio, excepto que algo distinto se haya pactado o resulte de los usos;
- d) usar diligentemente los materiales provistos por el comitente e informarle inmediatamente en caso de que esos materiales sean impropios o tengan vicios que el contratista o prestador debiese conocer;
- e) ejecutar la obra o el servicio en el tiempo convenido o, en su defecto, en el que razonablemente corresponda según su índole.

Art. 1262.- **Sistemas de contratación.** La obra puede ser contratada por ajuste alzado, también denominado “retribución global”, por unidad de medida, por coste y costas o por cualquier otro sistema convenido por las partes. La contratación puede hacerse con o sin provisión de materiales por el comitente... Si se trata de inmuebles... Si nada se convino ni surge de los usos, **se presume**, excepto prueba en contrario, que la obra fue contratada por ajuste alzado y **que es el contratista quien provee los materiales.**

CAPÍTULO 6
Obra y servicios
SECCIÓN 1ª
Disposiciones comunes a las
obras y a los servicios

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA
O PRESTADOR

Art. 1630. El que se ha obligado a poner su trabajo o industria, no puede reclamar ningún estipendio, si se destruye la obra por caso fortuito antes de haber sido entregada, a no ser que haya habido morosidad para recibirla, o que la destrucción haya provenido de la mala calidad de los materiales, con tal que haya advertido esta circunstancia oportunamente al dueño. si el material no era a propósito para el empleo a que le destinaban, el obrero es responsable del daño, si no advirtió de ello al propietario, si la obra resultó mala, o se destruyó por esa causa.

¿Es igual o distinto del art.
1630 C.C.Vélez?

Consagra un deber de
advertencia en cabeza del
contratista o prestador

Postergamos la respuesta...

d) usar diligentemente los materiales provistos por el comitente e **informarle inmediatamente en caso de que esos materiales sean impropios o tengan vicios que el contratista o prestador debiese conocer;**

e) ejecutar la obra o el servicio en el tiempo convenido o, en su defecto, en el que razonablemente corresponda según su índole.

CAPÍTULO 6
Obra y servicios
SECCIÓN 1ª
Disposiciones comunes a las
obras y a los servicios

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA
O PRESTADOR

Art. 1256.- **Obligaciones del contratista y del prestador.**

El contratista o prestador de servicios está obligado a:

- a) ejecutar el contrato conforme a las previsiones contractuales y a los conocimientos razonablemente requeridos al tiempo de su realización por el arte, la ciencia y la técnica correspondientes a la actividad desarrollada;
- b) informar al comitente sobre los aspectos esenciales del contrato;

Art. **1635 Código Civil Vélez.** A falta de ajuste sobre el tiempo en que debe ser concluida la obra, entiéndese que el empresario debe concluirla en el tiempo razonablemente necesario, según la calidad de la obra, pudiendo en tal caso el locatario exigir que este tiempo se designe por el juez.

- c) que los materiales sean impropios o tengan vicios que el contratista o prestador debiese conocer;
- e) ejecutar la obra o el servicio en el tiempo convenido o, en su defecto, en el que razonablemente corresponda según su índole.

Creo que innova: el plazo del art. 1635 C.C. era indeterminado y el del C.C.C.N. es tácito.

Plazo tácito (art. 887 inc. a)

CAPÍTULO 6
Obra y servicios
SECCIÓN 1ª
Disposiciones comunes a las
obras y a los servicios

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA
O PRESTADOR

Art. 1256.- **Obligaciones del contratista y del prestador.**

El contratista o prestador de servicios está obligado a:

a) ejecutar el contrato conforme a las previsiones contractuales y a los conocimientos requeridos al tiempo de su realización, con la diligencia y la técnica correspondientes a la actividad desarrollada;

Interpelación (Pizarro - Vallespinos - Ossola)

Basta una comunicación receptiva

Art. 887.- **Excepciones al principio de la mora automática.** La

regla de la mora automática no rige respecto de las obligaciones:

a) sujetas a plazo tácito; si el plazo no está expresamente determinado, pero resulta tácitamente de la naturaleza y circunstancias de la obligación, en la fecha que conforme a los usos y a la buena fe, debe cumplirse;



Plazo tácito (art. 887 inc. a)

esos materiales sean impropios o tengan vicios que el contratista o prestador debiese conocer;

e) ejecutar la obra o el servicio en el tiempo convenido o, en su defecto, en el que razonablemente corresponda según su índole.

CAPÍTULO 6
Obra y servicios
SECCIÓN 1ª
Disposiciones comunes a las
obras y a los servicios

RIESGOS SOBRE LOS MATERIALES NECESARIOS PARA LA OBRA O EL SERVICIO

Esta es una regla general para este supuesto: Hay excepciones que veremos luego al analizar una norma especial del contrato de obra sobre inmuebles (art. 1268).

FUERZA MAYOR

Art. 1258.- **Riesgos de la contratación.** Si los bienes necesarios para la ejecución de la obra o del servicio perecen por fuerza mayor, la pérdida la soporta la parte que debía proveerlos



Regla axiológicamente valiosa: el que asumió el riesgo lo soporta.

CAPÍTULO 6
Obra y servicios
SECCIÓN 1ª
Disposiciones comunes a las
obras y a los servicios

MUERTE DE ALGUNA DE LAS PARTES
(Personas físicas) (¿si son jurídicas?)



Regla: Efecto propio de una obligación de hacer... muchas veces inherentes a la persona

Excepción: cuando carece de esa inherencia.



Art. 1259.- **Muerte del comitente.** La muerte del comitente no extingue el contrato, **excepto que haga imposible o inútil la ejecución.**

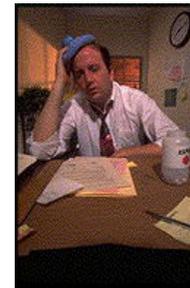
Efecto de la trascendencia del interés del acreedor.

Art. 1260.- **Muerte del contratista o prestador.** La muerte del contratista o prestador extingue el contrato, excepto que el comitente acuerde continuarlo con los herederos de aquél. **En caso de extinción, el comitente debe pagar el costo de los materiales aprovechables y el valor de la parte realizada en proporción al precio total convenido.**

Efecto de la trascendencia del interés del acreedor y el principio de enriquecimiento sin causa

CAPÍTULO 6
Obra y servicios
SECCIÓN 1ª
Disposiciones comunes a las
obras y a los servicios

DESISTIMIENTO DEL COMITENTE



Es un derecho potestativo.

Idem art. 1638 C.C.Vélez

Idem art. 1638 D.L. 17.711

Art. 1261.- **Desistimiento unilateral.** El comitente puede desistir del contrato por su sola voluntad, aunque la ejecución haya comenzado; pero debe indemnizar al prestador todos los gastos y trabajos realizados y la utilidad que hubiera podido obtener. **El juez puede reducir equitativamente la utilidad si la aplicación estricta de la norma conduce a una notoria injusticia.**

*Modalidades de la
contratación de obra*

¿El llamado sistema “por administración” es un sistema incluido en el contrato de construcción?

La doctrina se dividió -antes de la vigencia del Código Civil y Comercial. Pero lo que no puede negarse que ese sistema se vale - utiliza- una serie de contratos de construcción o de servicios para concretar su sueño, que él personalmente o través de mandatario se ocupa de coordinar y ensamblar.

Art. 1274.- Extensión de la responsabilidad por obra en ruina o impropia para su destino. La responsabilidad prevista en el artículo 1273 se extiende concurrentemente:

a) ...;

b) a toda persona que, aunque actuando en calidad de mandatario del dueño de la obra, cumple una misión semejante a la de un contratista;

c) ...



¿Quién se encarga de comprar los materiales de construcción?



Art. 1256.- **Obligaciones del contratista y del prestador.** El contratista o prestador de servicios está obligado a:

...c) proveer los materiales adecuados que son necesarios para la ejecución de la obra o del servicio, excepto que algo distinto se haya pactado o resulte de los usos;



Sistemas o modalidades del contrato de construcción



Sistemas o modalidades del contrato de construcción

Contrato de construcción

-  Por ajuste alzado o retribución global
-  Por unidad de medida
-  Por costes y costas
-  Por otro sistema acordado

Sistemas o modalidades del contrato de construcción

Por ajuste alzado o retribución global

riguroso o absoluto

Precio único fijo e inamovible por toda la obra



X



relativo

Precio único por la obra reconociendo variación del valor de la mano de obra o de ciertos materiales



X



Sistemas o modalidades del contrato de construcción

Contrato de construcción



Por ajuste alzado o retribución global



Por unidad de medida



Por costes y costas



Por otro sistema acordado

Sistemas o modalidades del contrato de construcción

El precio se determina por cada pieza terminada sin el número total

Simple

Sin número de piezas total y con límite mínimo

Art. 1266.- **Obra por pieza o medida.** Si la obra fue pactada por pieza o medida sin designación del número de piezas o de la medida total, el contrato puede ser extinguido por cualquiera de los contratantes concluidas que sean las partes designadas como límite mínimo, debiéndose las prestaciones correspondientes a la parte concluida.

Por unidad de medida

Con número de piezas total

Art. 1266.- **Obra por pieza o medida.** Si se ha designado el número de piezas o la medida total, el contratista está obligado a entregar la obra concluida y el comitente a pagar la retribución que resulte del total de las unidades pactadas.

Por unidad técnica de medida total

El precio se determina por una unidad técnica de medida y especifica el total de unidades

Tipos o modalidades del contrato de construcción



Si no hay límite mínimo opera como tal la unidad técnica

El precio se determina por cada pieza terminada sin el número total

Simple

Art. 1266.- **Obra por pieza o medida.** Si la obra fue pactada por pieza o medida sin designación del número de piezas o de la medida total, el contrato puede ser extinguido por cualquiera de los contratantes concluidas que sean las partes designadas como límite mínimo, debiéndose las prestaciones correspondientes a la parte concluida.

¡Ojo! Es conveniente para ambas partes colocar límite mínimo



Art. 1266.- **Obra por pieza o medida.** Si se ha designado el número de piezas o la medida total, el contratista está obligado a entregar la obra concluida y el comitente a pagar la retribución que resulte del total de las unidades pactadas.

Por unidad de medida



Por unidad técnica de medida total

El precio se determina por una unidad técnica de medida y especifica el total de unidades

Sistemas o modalidades del contrato de construcción

Contrato de construcción



Por ajuste alzado o retribución global



Por unidad de medida



Por costes y costas



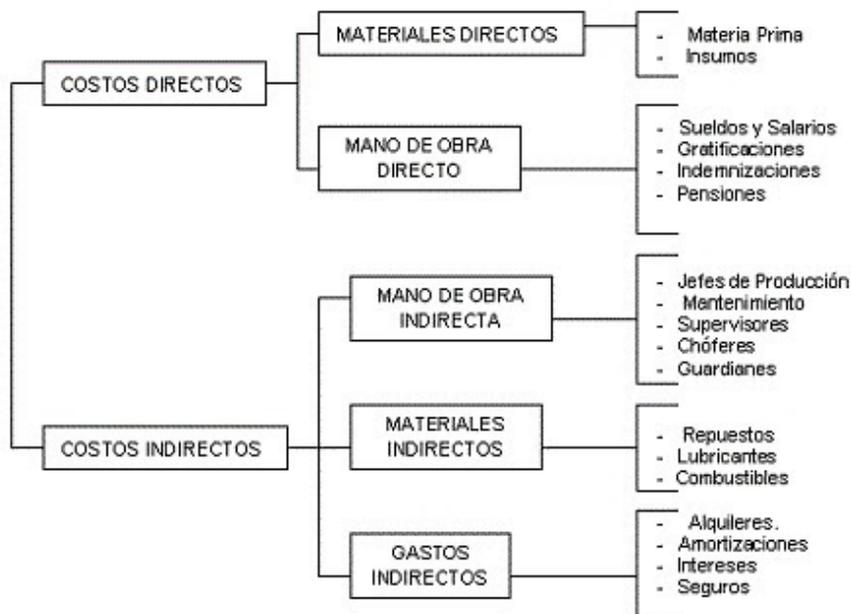
Por otro sistema acordado

Sistemas o modalidades del contrato de construcción

Son los costos del contratista (constituidos por el valor de los materiales, la mano de obra, vigilancia, amortización maquinaria, etc.)

La ganancia del contratista, establecida porcentualmente sobre el resultado de los costes. También puede ser una suma fija o determinable sobre ciertas pautas.

Por **costes** y **costas**



Art. 1263.- Retribución. Si la obra se contrata por el sistema de ejecución a coste y costas, la retribución se determina sobre el valor de los materiales, de la mano de obra y de otros gastos directos o indirectos.

Sistemas o modalidades del contrato de construcción

Contrato de
construcción



Por ajuste alzado o
retribución global



Por unidad de medida



Por costes y costas



Por otro sistema acordado

Sistemas o modalidades del contrato de construcción

Puede ser una combinación de los sistemas mencionados u otros

Por otro sistema acordado

Las obras de albañilería pueden contratarse
_____ por ajuste alzado;

Las de electricidad _____ por costes y costas;

Las de yesería _____ por unidad de medida;

Ajuste alzado

Protege al comitente contra las variaciones de costos, pero no asegura la calidad porque el contratista disminuirá la calidad a medida que se le encarezca la obra

Costes y costas

Asegura la calidad de la obra
El precio es determinable, pero no está determinado
El contratista colocará el mejor material, pues no soporta el costo.

Unidad de medida

Depende de quien suministre los materiales, de la inflación y de que se haya pactado la cantidad de unidades

Sistema acordado

Los que acuerdan sabrán...

Ajuste alzado

Costes y costas

Unidad de medida

Sistema acordado

Cualquier sistema está al amparo:

a) de la teoría de la imprevisión (art. 1091 CCCN)

Art.. 1091.- **Imprevisión.** Si en un contrato conmutativo de ejecución diferida o permanente, la prestación a cargo de una de las partes se torna excesivamente onerosa, por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevenida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la que es afectada, ésta tiene derecho a plantear extrajudicialmente, o pedir ante un juez, por acción o como excepción, la rescisión total o parcial del contrato, o su adecuación

Ajuste alzado

Costes y costas

Unidad de medida

Sistema acordado

Cualquier sistema está al amparo:

b) de la imposibilidad de cumplimiento sin culpa de ambas partes (art. 1267 CCCN)

Art. 1267.- **Imposibilidad de ejecución de la prestación sin culpa.** Si la ejecución de una obra o su continuación se hace imposible por causa no imputable a ninguna de las partes, el contrato se extingue. El contratista tiene derecho a obtener una compensación equitativa por la tarea efectuada.

Ajuste alzado

Costes y costas

Unidad de medida

Sistema acordado

Cualquier sistema que se haya pactado:

El contratista no puede variar el proyecto ya aceptado sin autorización escrita del comitente

Art. 1264.- **Variaciones del proyecto convenido.** Cualquiera sea el sistema de contratación, el contratista no puede variar el proyecto ya aceptado sin autorización escrita del comitente, excepto que las modificaciones sean necesarias para ejecutar la obra conforme a las reglas del arte y no hubiesen podido ser previstas al momento de la contratación; la necesidad de tales modificaciones debe ser comunicada inmediatamente al comitente con indicación de su costo estimado. Si las variaciones implican un aumento superior a la QUINTA (1/5) parte del precio pactado, el comitente puede extinguirlo comunicando su decisión dentro del plazo de DIEZ (10) días de haber conocido la necesidad de la modificación y su costo estimado.

Regla general

Ajuste alzado

Costes y costas

Unidad de medida

Sistema acordado

Cualquier sistema que se haya pactado:

El contratista no puede variar el proyecto ya aceptado sin autorización escrita del comitente

Excepción

Art. 1264.- **Variaciones del proyecto convenido.** Cualquiera sea el sistema de contratación, el contratista no puede variar el proyecto ya aceptado sin autorización escrita del comitente, excepto que las modificaciones sean necesarias para ejecutar la obra conforme a las reglas del arte y no hubiesen podido ser previstas al momento de la contratación; la necesidad de tales modificaciones debe ser comunicada inmediatamente al comitente con indicación de su costo estimado. Si las variaciones implican un aumento superior a la QUINTA (1/5) parte del precio pactado, el comitente puede extinguirlo comunicando su decisión dentro del plazo de DIEZ (10) días de haber conocido la necesidad de la modificación y su costo estimado.

Ajuste alzado

Costes y costas

Unidad de medida

Sistema acordado

Cualquier sistema que se haya pactado:

El contratista no puede variar el proyecto ya aceptado sin autorización escrita del comitente

Art. 1264.- **Variaciones del proyecto convenido.**

Cualquiera sea el sistema de contratación, el contratista no puede variar el proyecto ya aceptado sin autorización escrita del comitente, excepto que las modificaciones sean necesarias para ejecutar la obra conforme a las reglas del arte y no hubiesen podido ser previstas al momento de la contratación; **la necesidad de tales modificaciones debe ser comunicada inmediatamente al comitente con indicación de su costo estimado.** Si las variaciones implican un aumento superior a la QUINTA (1/5) parte del precio pactado, el comitente puede extinguirlo comunicando su decisión dentro del plazo de DIEZ (10) días de haber conocido la necesidad de la modificación y su costo estimado.

Deber de información

Ajuste alzado

Costes y costas

Unidad de medida

Sistema acordado

Cualquier sistema que se haya pactado:

El contratista no puede variar el proyecto ya aceptado sin autorización escrita del comitente

Límite de las modificaciones

Si superan el límite:
facultad de extinguir del comitente

Art. 1264.- **Variaciones del proyecto convenido.** Cualquiera sea el sistema de contratación, el contratista no puede variar el proyecto ya aceptado sin autorización escrita del comitente, excepto que las modificaciones sean necesarias para ejecutar la obra conforme a las reglas del arte y no hubiesen podido ser previstas al momento de la contratación; la necesidad de tales modificaciones debe ser comunicada inmediatamente al comitente con indicación de su costo estimado. Si las variaciones implican un aumento superior a la QUINTA (1/5) parte del precio pactado, el comitente puede extinguirlo comunicando su decisión dentro del plazo de DIEZ (10) días de haber conocido la necesidad de la modificación y su costo estimado.

Ajuste alzado

Costes y costas

Unidad de medida

Sistema acordado

Cualquier sistema que se haya pactado:

El crédito por el precio debido al contratista y subcontratistas está amparado por el privilegio especial de los arts. 2582 inc. a) CCCN y 241 inc. a) LCQ.

El privilegio ampara el capital del precio del contrato de construcción

Art. 2582 CCCN.- **Enumeración.** Tienen privilegio especial sobre los bienes que en cada caso se indica:

a) los gastos hechos para la construcción, mejora o conservación de una cosa, sobre ésta. ...

Quando se trata de dependientes ocupados por el propietario en la edificación, reconstrucción o reparación de inmuebles, el privilegio recae sobre éstos

Art. 241 LCQ. **Créditos con privilegio especial.** tienen privilegio especial sobre el producido de los bienes que en cada caso se indica:

1. Los gastos hechos para la construcción, mejora o conservación de una cosa, sobre ésta, mientras exista en poder del concursado por cuya cuenta se hicieron los gastos;

Ajuste alzado

Costes y costas

Unidad de medida

Sistema acordado

Cualquier sistema que se haya pactado:

El crédito por el precio debido al contratista y subcontratistas está amparado por el privilegio especial de los arts. 2582 inc. a) CCCN y 241 inc. a) LCQ.

El privilegio ampara el capital del precio del contrato de construcción

No ampara las compensaciones debidas al constructor por imposibilidad inculpable de continuación (art. 1267) ni la indemnización por desistimiento (art. 1261)

Art. 2582 CCCN.- **Enumeración.** Tienen privilegio especial sobre los bienes que en cada caso se indica:

a) los gastos hechos para la construcción, mejora o conservación de una cosa, sobre ésta. ...

Cuando se trata de dependientes ocupados por el propietario en la edificación, reconstrucción o reparación de inmuebles, el privilegio recae sobre éstos

Art. 241 LCQ. **Créditos con privilegio especial.** tienen privilegio especial sobre el producido de los bienes que en cada caso se indica:

1. Los gastos hechos para la construcción, mejora o conservación de una cosa, sobre ésta, mientras exista en poder del concursado por cuya cuenta se hicieron los gastos;

Ajuste alzado

Costes y costas

Unidad de medida

Sistema acordado

Cualquier sistema que se haya pactado:

El crédito por el precio debido al contratista y subcontratistas está amparado por el privilegio especial de los arts. 2582 inc. a) CCCN y 241 inc. a) LCQ.

Se refiere a los dependientes contratados por el propietario en el sistema “por administración”

Es el previsto en el art. 271 LCT, y sólo rige en las ejecuciones individuales, pues no está previsto en ar. 241 inc. 3 de la LCQ.

Art. 2582 CCCN.- **Enumeración.** Tienen privilegio especial sobre los bienes que en cada caso se indica:

a) los gastos hechos para la construcción, mejora o conservación de una cosa, sobre ésta. ...

Cuando se trata de dependientes ocupados por el propietario en la edificación, reconstrucción o reparación de inmuebles, el privilegio recae sobre éstos

Art. 241 LCQ. **Créditos con privilegio especial.** tienen privilegio especial sobre el producido de los bienes que en cada caso se indica:

1. Los gastos hechos para la construcción, mejora o conservación de una cosa, sobre ésta, mientras exista en poder del concursado por cuya cuenta se hicieron los gastos;

*Contingencias antes de la
de la entrega de la obra*

Imposibilidad por causa no imputable a las partes

Art. 1267.- **Imposibilidad de ejecución de la prestación sin culpa.** Si la ejecución de una obra o su continuación se hace imposible por causa **no imputable a ninguna de las partes, el contrato se extingue.** El contratista tiene derecho a obtener una compensación equitativa por la tarea efectuada.

ARTÍCULO 955.- **Definición.** La imposibilidad sobrevenida, objetiva, absoluta y definitiva de la prestación, producida por caso fortuito o fuerza mayor, extingue la obligación, **sin responsabilidad.** Si la imposibilidad sobreviene debido a causas imputables al deudor, la obligación modifica su objeto y se convierte en la de pagar una indemnización de los daños causados.

Imposibilidad por causa no imputable a las partes

Art. 1267.- Imposibilidad de ejecución de la prestación sin culpa. Si la ejecución de una obra o su continuación se hace imposible por causa **no imputable a ninguna de las partes, el contrato se extingue.** El contratista tiene derecho a obtener una compensación equitativa por la tarea efectuada.

Puede pedirla cualquiera de las partes observando el procedimiento de los arts. 1077 y 1078 (rescisión unilateral)

Art. 1078 inc. a) el derecho se ejerce mediante comunicación a la otra parte.

Imposibilidad por causa no imputable a las partes

Art. 1267.- **Imposibilidad de ejecución de la prestación sin culpa.** Si la ejecución de una obra o su continuación se hace imposible por causa no imputable a ninguna de las partes, el contrato se extingue. El contratista tiene derecho a obtener una **compensación equitativa por la tarea efectuada.**

No es una indemnización, sino una compensación equitativa

Destrucción o deterioro

Puede pedirla cualquiera de las partes observando el procedimiento de los arts. 1077 y 1078 (rescisión unilateral)

Art. 1268.- **Destrucción o deterioro de la obra por caso fortuito antes de la entrega.** La destrucción o el deterioro de una parte importante de la obra por caso fortuito **antes de haber sido recibida autoriza a cualquiera de las partes a dar por extinguido el contrato**, con los siguientes efectos:

- a) si el contratista provee los materiales y la obra se realiza en inmueble del comitente, el contratista tiene derecho a su valor y a una compensación equitativa por la tarea efectuada;
- b) si la causa de la destrucción o del deterioro importante es la mala calidad o inadecuación de los materiales, no se debe la remuneración pactada aunque el contratista haya advertido oportunamente esa circunstancia al comitente.
- c) si el comitente está en mora en la recepción al momento de la destrucción o del deterioro de parte importante de la obra, debe la remuneración pactada.

Destrucción o deterioro no imputable a las partes

Art. 1268.- **Destrucción o deterioro de la obra por caso fortuito antes de la entrega.** ..., con los siguientes efectos:

- a) si el contratista provee los materiales y la obra se realiza en inmueble del comitente, el contratista tiene derecho a su valor y a una compensación equitativa por la tarea efectuada;
- b) si la causa de la destrucción o del deterioro importante es la mala calidad o inadecuación de los materiales, no se debe la remuneración pactada aunque el contratista haya advertido oportunamente esa circunstancia al comitente.
- c) si el comitente está en mora en la recepción al momento de la destrucción o del deterioro de parte importante de la obra, debe la remuneración pactada.

La misma solución que en el caso del art. 1267 (imposibilidad de realizar la obra o continuarla)

Destrucción o deterioro no imputable a las partes

Art. 1268.- **Destrucción o deterioro de la obra por caso fortuito antes de la entrega.** ..., con los siguientes efectos:

a) si el contratista provee los materiales y la obra se realiza en inmueble del comitente, el contratista tiene derecho a su valor y a una compensación equitativa por la tarea efectuada;

b) si la causa de la destrucción o del deterioro importante es **la mala calidad o inadecuación de los materiales**, no se debe la remuneración pactada aunque el contratista haya advertido oportunamente esa circunstancia al comitente.

c) si el comitente está en mora en la recepción al momento de la destrucción o del deterioro de parte importante de la obra, debe la remuneración pactada.

La mala calidad de los materiales ha facilitado la destrucción por caso fortuito

Destrucción o deterioro no imputable a las partes

Art. 1268.- **Destrucción o deterioro de la obra por caso fortuito antes de la entrega.** ..., con los siguientes efectos:

- a) si el contratista provee los materiales y la obra se realiza en inmueble del comitente, el contratista tiene derecho a su valor y a una compensación equitativa por la tarea efectuada;
- b) si la causa de la destrucción o del deterioro importante es la mala calidad o inadecuación de los materiales, no se debe la remuneración pactada aunque el contratista haya advertido oportunamente esa circunstancia al comitente.
- c) si el comitente está en mora en la recepción al momento de la destrucción o del deterioro de parte importante de la obra, debe la remuneración pactada.

Art. 886 segundo párrafo - ... El acreedor incurre en mora si el deudor le efectúa una oferta de pago de conformidad con el artículo 867 y se rehúsa injustificadamente a recibirlo.

“Art. 867.- Objeto del pago. El objeto del pago debe reunir los requisitos de identidad, integridad, puntualidad y localización.”

Esta es la mora del acreedor en recibir la obra. Art. 886 segundo párrafo

¿Cómo cae en mora el comitente?
No es automática

Empresario que no provee los materiales



*“El que se ha obligado a poner su trabajo o industria, **no puede reclamar ningún estipendio, si se destruye la obra por caso fortuito antes de haber sido entregada**, a no ser que haya habido morosidad para recibirla, o que la destrucción haya provenido de la mala calidad de los materiales, con tal que haya advertido esta circunstancia oportunamente al dueño. Si el material no era a propósito para el empleo a que le destinaban, el obrero es responsable del daño, si no advirtió de ella al propietario, si la obra resultó mala, o se destruyó por esa causa” (art. 1630)”*

Aceptación (de la ejecución de la obra)

Un previo...

Art. 1269.- **Derecho a verificar.** En todo momento, y siempre que no perjudique el desarrollo de los trabajos, el comitente de una obra tiene derecho a verificar a su costa el estado de avance, la calidad de los materiales utilizados y los trabajos efectuados.



- Puede hacerlo el comitente, por sí mismo



- Puede valerse de un profesional, denominado el Director de la obra.



Art. 1269.- **Derecho a verificar.** En todo momento, y siempre que no perjudique el desarrollo de los trabajos, el comitente de una obra tiene derecho a verificar a su costa el estado de avance, la calidad de los materiales utilizados y los trabajos efectuados.



El Director de la obra

- Protege los intereses del comitente frente a la empresa constructora.
- Profesional. Promete al comitente un resultado intelectual (la obra se ejecutará conforme al proyecto).



Art. 1269.- **Derecho a verificar.** En todo momento, y siempre que no perjudique el desarrollo de los trabajos, el comitente de una obra tiene derecho a verificar a su costa el estado de avance, la calidad de los materiales utilizados y los trabajos efectuados.

El Director de la obra

Protege los intereses del comitente frente a la empresa constructora.

El constructor o representante técnico

La función del representante técnico consiste básicamente en asumir la responsabilidad que implica una construcción, una instalación o la provisión de equipos y/o materiales para construcciones o industrias (Artículo 93, primer párrafo del Decreto Ley 7887/55).



El Director de la obra y el representante técnico en Rosario (Ordenanza 8723/10)



Director de Obra: Es el profesional que realiza la supervisión técnica de la obra, controlando la fiel ejecución de la misma, de acuerdo a la documentación técnica del proyecto. En aquellos casos en que la figura del Constructor es asumida por el Propietario del inmueble, esta figura asume todas las responsabilidades técnicas de la obra, no siendo exigible el rol de Representante Técnico.

Representante Técnico del Constructor: Es el profesional que asume las responsabilidades de orden técnico en la ejecución material de la obra cuando el Constructor es una empresa constructora no propietaria del inmueble.

Aceptación de la obra

Art. 1270.— **Aceptación de la obra.** La obra se considera aceptada cuando concurren las circunstancias del artículo 747.

Art. 747.— **Entrega.** Cualquiera de las partes tiene derecho a requerir la inspección de la cosa en el acto de su entrega. La recepción de la cosa por el acreedor hace presumir la inexistencia de vicios aparentes y la calidad adecuada de la cosa, sin perjuicio de lo dispuesto sobre la obligación de saneamiento en la Sección 4a, Capítulo 9, Título II del Libro Tercero

Aceptación de la obra

Art. 1270.— **Aceptación de la obra.** La obra se considera aceptada cuando concurren las circunstancias del artículo 747.

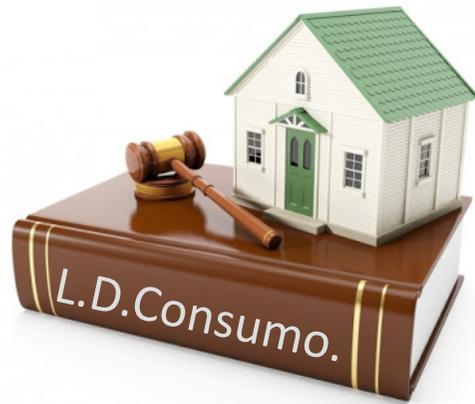
Art. 1272.— **Plazo de garantía. ...**

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.

Aceptación de la obra

Art. 1271.- **Vicios o defectos y diferencias en la calidad.** Las normas sobre vicios o defectos se aplican a las diferencias en la calidad de la obra.



Si el contrato es de consumo

El comitente tendrá todas las opciones del art. 10bis - fundada en el incumplimiento- y 18 L.D.C.

Art. 10 bis. L.D.C.— **Incumplimiento de la obligación.** El incumplimiento de la oferta o del contrato por el proveedor, salvo caso fortuito o fuerza mayor, faculta al consumidor, a su libre elección a:

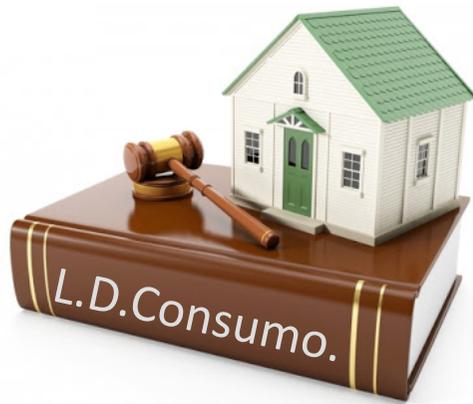
- a) Exigir el cumplimiento forzado de la obligación, siempre que ello fuera posible;
- b) Aceptar otro producto o prestación de servicio equivalente;
- c) Rescindir el contrato con derecho a la restitución de lo pagado, sin perjuicio de los efectos producidos, considerando la integridad del contrato.

Todo ello sin perjuicio de las acciones de daños y perjuicios que correspondan.

(Artículo incorporado por el art. 2º de la Ley N° 24.787 B.O. 2/4/1997).

Aceptación de la obra

Art. 1271.- **Vicios o defectos y diferencias en la calidad.** Las normas sobre vicios o defectos se aplican a las diferencias en la calidad de la obra.



Si el contrato es de consumo

El comitente tendrá todas las opciones del art. 10bis y 18 L.D.C.

Art. **18 L.D.C.** — Vicios Redhibitorios. La aplicación de las disposiciones precedentes, no obsta a la subsistencia de la garantía legal por vicios redhibitorios. En caso de vicio redhibitorio:

- a) A instancia del consumidor se aplicará de pleno derecho el artículo 2176 del Código Civil;
- b) El artículo 2170 del Código Civil no podrá ser opuesto al consumidor.

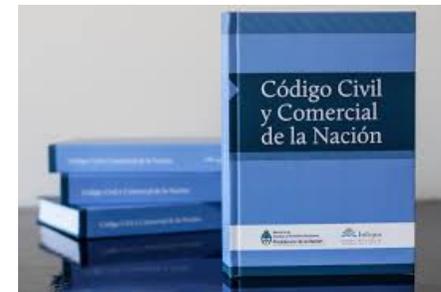
Aceptación de la obra

Art. 1271.- **Vicios o defectos y diferencias en la calidad.** Las normas sobre vicios o defectos se aplican a las diferencias en la calidad de la obra.



Si el contrato es de consumo

El comitente tendrá todas las opciones del art. 10bis, 11 a 17 y 18 L.D.C.

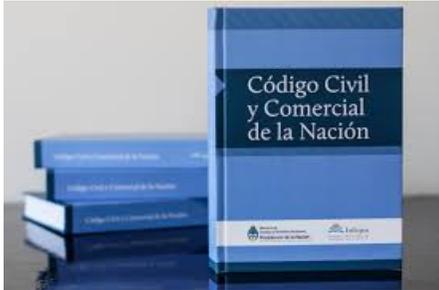


Si es discrecional o paritario

Dispone de la garantía legal por los vicios redhibitorios

Aceptación de la obra

Art. 1271.- **Vicios o defectos y diferencias en la calidad.** Las normas sobre vicios o defectos se aplican a las diferencias en la calidad de la obra.



Art. 1055.- **Caducidad de la garantía por defectos ocultos.** La responsabilidad por defectos ocultos caduca:

- a) si la cosa es inmueble, cuando transcurren TRES (3) años desde que la recibió;
- b) si la cosa es mueble, cuando transcurren SEIS (6) meses desde que la recibió o puso en funcionamiento.

Estos plazos pueden ser aumentados convencionalmente. La prescripción de la acción está sujeta a lo dispuesto en el Libro Sexto.

Si es discrecional o paritario
Dispone de la garantía legal
por los vicios redhibitorios

Art. 2564.- Plazo de prescripción de un año.
Prescriben al año:

- a) el reclamo por vicios redhibitorios;

Aceptación de la obra

Art. 1272.— **Plazo de garantía.** ...

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.

Efecto liberatorio de la aceptación de la obra de la responsabilidad del constructor, salvo que provoque ruina.

Daños que no causan “ruína”

Las diferencias de calidad se tratan como los vicios o defectos.

Art. 1271.- Vicios o defectos y diferencias en la calidad. Las normas sobre vicios o defectos se aplican a las diferencias en la calidad de la obra.

Art. 1053.- **Exclusiones.** La responsabilidad por defectos ocultos no comprende:

- 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;
- 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.

En los casos de exclusión de la responsabilidad previstos en los dos incisos anteriores se aplican las reglas de la dación en pago

Las diferencias de calidad se t defecto

El adquirente debe hacer reservas de todas la diferencia de calidad y vicios aparentes en el momento de la recepción de la obra

Art. 1053.- **Exclusiones.** La responsabilidad por defectos ocultos **no comprende:**

- 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;
- 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.

En los casos de exclusión de la responsabilidad previstos en los dos incisos anteriores se aplican las reglas de la dación en pago

Las diferencias de calidad se tratan como los vicios o defectos.

Art. 1053.- **Exclusiones.** La responsabilidad por defectos ocultos **no comprende:**

- 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;**
- 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.

En los casos de exclusión de la responsabilidad previstos en los dos incisos anteriores se aplican las reglas de la dación en pago

No respecto de aquéllos que para conocerlos haga falta conocimiento técnicos o científicos

Las diferencias de calidad se tratan como los vicios o defectos.

Art. 1053.- **Exclusiones.** La responsabilidad por defectos ocultos **no comprende:**

- 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;
- 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.

En los casos de exclusión de la responsabilidad previstos en los dos incisos anteriores se aplican las reglas de la dación en pago

Si no existían no son vicios redhibitorios ni diferencias de calidad...

Pero... ¿quien prueba que existían o no?

Las diferencias de calidad se tratan como los vicios o defectos.

Art. 1053.- **Exclusiones.** La responsabilidad por defectos ocultos **no comprende:**

- 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;
- 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.

En los casos de exclusión de la responsabilidad previstos en los dos incisos anteriores se aplican las reglas de la dación en pago

Pero... ¿quien prueba que existían o no?

Las diferencias de calidad se tratan como los vicios o defectos.

Art. 1053.- **Exclusiones.** La responsabilidad por defectos ocultos **no comprende:**

- 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;
- 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.**

En los casos de exclusión de la responsabilidad previstos en los dos incisos anteriores se aplican las reglas de la dación en pago

Pero... ¿quien prueba que existían o no?

Generalmente, el constructor actuará profesionalmente. Y siempre en los contratos de consumo

Las diferencias de calidad se tratan como los vicios o defectos.

Art. 1053.- **Exclusiones.** La responsabilidad por defectos ocultos **no comprende:**

- 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;
- 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.

En los casos de exclusión de la responsabilidad previstos en los dos incisos anteriores se aplican las reglas de la dación en pago

Art. 942.- **Definición.** La obligación se extingue cuando el acreedor voluntariamente acepta en pago una prestación diversa de la adeudada.

Art. 943.- **Reglas aplicables.** ... El deudor responde por la evicción y los vicios redhibitorios de lo entregado; estos efectos no hacen renacer la obligación primitiva, excepto pacto expreso y sin perjuicio de terceros.

Garantía por defectos ocultos y vicios redhibitorios.

Art. 1272.— Plazo de garantía. ...

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.

En este caso estamos en el supuesto de “ruina” (funcional o estructural) o muy cerca de ella.

Aceptada la obra, el constructor queda sujeto a la garantía por defectos ocultos y vicios redhibitorios.

Art. 1051.- **Contenido de la responsabilidad por vicios ocultos.** La responsabilidad por defectos ocultos se extiende a:

- a) los defectos no comprendidos en las exclusiones del artículo 1053;
- b) 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,

Garantía por defectos ocultos y vicios redhibitorios.

El comitente tiene la carga de denunciar la manifestación del vicio.

Art. 1272.— Plazo de garantía. ...

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.**

1054.- **Ejercicio de la responsabilidad por defectos ocultos.** El adquirente tiene la carga de **denunciar expresamente la existencia del defecto oculto al garante dentro de los SESENTA (60) 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.

Garantía por defectos ocultos y vicios redhibitorios.

El comitente tiene la carga de denunciar la manifestación del vicio.

Art. 1272.— Plazo de garantía. ...

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.

1054.- **Ejercicio de la responsabilidad por defectos ocultos.** El adquirente tiene la carga de denunciar expresamente la existencia del defecto oculto al garante dentro de los SESENTA (60) 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,

Garantía por defectos ocultos y vicios redhibitorios.

Art. 1272.— Plazo de garantía. ...

Si se trata de vicios que no afectan la solidez ni hacen la obra impropia para su destino, y 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.

Si el comitente no denuncia en término los vicios ocultos y redhibitorios se libera el constructor.

1054.- **Ejercicio de la responsabilidad por defectos ocultos.** El adquirente tiene la carga de denunciar expresamente la existencia del defecto oculto al garante dentro de los SESENTA (60) 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.**

ARTICULACIÓN DE LOS REGÍMENES NORMATIVOS IMPLICADOS DAÑO INTRÍNSECO /DAÑO EXTRÍNSECO

CNCiv., Sala A, 20/02/2014

N. C., L. B. y otro c. Edificio Seguí 4653 S.A. y otros s/ vicios redhibitorios - LA LEY2014-C, 386

HECHOS: Los adquirentes de un inmueble promovieron acción a fin de reclamar un resarcimiento por los daños derivados de los vicios que presentó el bien luego de su entrega, fundó su pretensión, entre otros argumentos, en la responsabilidad emergente del art. 40 LDC. La sentencia le hizo lugar. La Cámara la modificó, y admitió la defensa de falta de legitimación pasiva opuesta por los proyectistas y constructores del bien, y confirma la condena contra el vendedor.

En orden a la acción de daños contra el vendedor

“...pese a lo dispuesto por el art. 2176 del Código Civil, en el ámbito del derecho del consumo el consumidor no se encuentra atado al ejercicio de la acción redhibitoria para perseguir el resarcimiento de los daños que le ha causado el incumplimiento del proveedor, incluso si este se traduce en la existencia de un defecto oculto. Por el contrario, la posibilidad de reclamar la reparación de tales daños se encuentra expresamente establecida en el art. 10 bis in fine de la LDC –por cuya aplicación el consumidor puede optar libremente-, que la consagra de manera autónoma y sin condicionarla al ejercicio de ninguna otra acción.”

En orden a la acción de daños contra el proyectista y constructor

El régimen de responsabilidad establecido en el art. 40 de la Ley 24.240 será aplicable cuando *el daño haya sido causado al consumidor en su persona o en otros bienes distintos de aquellos que constituían el objeto del contrato*, y no cuando el perjuicio sea consecuencia del incumplimiento de las obligaciones principales a cargo del proveedor, pues —más allá de algunos supuestos puntuales— el objetivo de la norma no es el de conferir a todos los miembros de la cadena de producción y comercialización de un producto o servicio el carácter de garantes del exacto cumplimiento de las obligaciones del vendedor directo, sino el de poner a su cargo un deber de inocuidad.

Novedad relativa

El art. 1647 bis del Cód. Civil hace referencia a la recepción definitiva de la obra y no a la provisoria. Por tanto, mientras la obra no sea recibida el director sigue ligado y, según la ley del contrato, está obligado a corregir las deficiencias aparentes, a lo que no puede ser compelido una vez recibida la obra

Art. 1272.— Plazos de garantía. 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.**


C.Nac.Civ., sala H, 19-dic-1996, “Barone, Felipe c. Clasca, Ricardo” L.L. 1997-C p 250

C.Civ.Com.Mar del Plata, sala I, 24-may-2007, “Spolzino, Miguel c. Batiston, Sergio” L.L.Bs.As., To. 2007 p. 807.


La recepción provisoria de la obra comprometida no enerva el derecho del comitente a reclamar por vicios aparentes —en el caso, estado de pisos, rajadura de paredes, cortinas o persianas rotas, pintura defectuosa, color distinto—, entendiéndose éstos como los que pueden descubrirse a partir de un examen minucioso y profundo, practicado en la forma usual, o los que son fácilmente perceptibles o visibles y pueden ser descubiertos con diligencia ordinaria

Novedad relativa

La recepción provisional de la obra no implicó la aceptación tácita de sus vicios aparentes, si se advierte que la protesta o reserva que había efectuado la comitente -interpretada conforme la regla de la buena fe- demostró con certidumbre su voluntad de no conformarse con los defectos constatados”

Art. 1272.— Plazos de garantía. 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.**



C.S.N., mayo 5-2008 “Yacimientos Petrolíferos Fiscales S.A. c. Construcciones SADDEMI S.A.”, Fallos 331:1186 y SIL AR/JUR/2576/2008 con nota de García Rajo, Eduardo, “Obra Pública: una recepción virtual y el alma del contrato” L.L. Sup. Adm. 2009 (setiembre) p. 32 y LA LEY 2009-Ep. 597 y SIL AR/DOC/3176/2009

ARTÍCULO 2570.- Caducidad y prescripción. Los actos que impiden la caducidad no obstan a la aplicación de las disposiciones que rigen la prescripción.

Art. 2564.— Plazo de prescripción de un año. Prescriben al año:

a) el reclamo por vicios redhibitorios;

Este es plazo de caducidad relacionado con la carga de la denuncia.

Si el enajenante ha conocido o debido conocer, no se extingue el derecho del adquirente por caducidad, pero prescribe desde que se ha manifestado o pudo ser advertido

1054.- **Ejercicio de la responsabilidad por defectos ocultos.** El adquirente tiene la carga de denunciar expresamente la existencia del defecto oculto al garante dentro de los SESENTA (60) 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.**

- ★ La verificación es un acto no formal: No necesariamente implica aprobación de lo hecho.
- ★ La aceptación es una declaración de que la obra está bien hecha.
- ★ La recepción
 - ★ Con aceptación (Definitiva)
 - ★ Con reservas (Provisoria)

*Responsabilidad por ruína
producida en edificios y obras en
inmuebles destinados a larga
duración (art. 1273 CCCN)*

Art.1646.- Tratándose de edificios u obras en inmuebles destinados a larga duración, recibidos por el que los encargó, el constructor es responsable por su ruina total o parcial, si ésta procede de vicio de construcción o de vicio del suelo o de mala calidad de los materiales, haya o no el constructor proveído éstos o hecho la obra en terreno del locatario.

Art. 1273.- **Obra en ruina o impropia para su destino.** El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino. El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena. No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista.

¿Estas obras están o no amparadas por la disposición?

Art. 1273.- **Obra en ruina o impropia para su destino.** El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino. El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena. No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista.



C.Cass.Francesa, Cham.3a., 4-ago-1993 La Semaine Juridique, año 67, No. 31 (Lo negó) Pero... ¿Y en la L.D.C.?

Art. 1273.- **Obra en ruina o impropia para su destino.** El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino. El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena. No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista.

Igual al art. 1646 C.Civ..

Inmuebles por accesión física destinados a perdurar por largos períodos de tiempo

Playa de estacionamiento de automotores consistente en hormigón armado, muro medianero, estructura de parasol, desagües pluviales, iluminación artificial y local de control

Cám. Civil y Com. de La Matanza, Sala I, 10/9/2002, en Rev. Resp. Civil y Seguros, año VI, n° 1, enero-febrero de 2004, pág. 59



Art. 1273.- **Obra en ruina o impropia para su destino.** El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino. El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena. No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista.

Igual al art. 1646 C.Civ..

Inmuebles por accesión física destinados a perdurar por largos períodos de tiempo

Playa de estacionamiento de automotores consistente en hormigón armado, muro medianero, estructura de parasol, desagües pluviales, iluminación artificial y local de control

Cám. Civil y Com. de La Matanza, Sala I, 10/9/2002, en Rev. Resp. Civil y Seguros, año VI, n° 1, enero-febrero de 2004, pág. 59

Se sigue el criterio amplio de ruina

Ruina que compromete la solidez.

Ruina funcional que resulta impropia para su destino

Art. 1273.- Obra en ruina o impropia para su destino. El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra **por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino.** El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena. No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista.

Ruina ¿Qué es?

Ruina: es la caída total o parcial de la edificación

Criterio intermedio: fenómenos que de cualquier modo modifican los elementos esenciales de la obra e *influyen en la solidez y duración, comprometiendo la conservación.*

Amplio o extensivo (ruina *funcional*) Defectos que por exceder la medida de las imperfecciones corrientes, configuran una violación del contrato o de las reglas del arte, aun cuando no afecten la solidez o la estabilidad de la construcción, si la hacen *impropia para su destino* o configuran una *grave violación del contrato*



◆ **Concepto de ruina - Aceptación amplia – Articulación con el régimen de los defectos (art. 1647 bis)**

“Rimoldi S.A. c/ Rosamater S.A.”, CNCiv., Sala F, 25/11/77 – L.L. t. 1978-B, pág. 516 y ss

HECHOS: Por la acción la constructora reclamaba el cobro del fondo de reserva a lo cual el comitente se negaba alegando la existencia de defectos de construcción del hormigón. La demanda fue rechazada en primera instancia, haciéndose lugar a la reconvención. La Cámara confirmó el decisorio.

“Cuando los vicios adquieren una magnitud o proporción que se traduce en una definitiva imposibilidad de aprovechamiento o en la necesidad de trabajos costosos para reacondicionarla o para evitar su ruina, no es dable argumentar con la recepción de la obra –aunque los defectos fueran en parte aparentes- para sustraerse de la responsabilidad contractual de un incumplimiento defectuoso, en grado tal, que equivale a una total inejecución”.

“No se trata, es cierto, de una diferencia meramente cuantitativa o del grado de la calidad de la obra, pero si de un distinto tratamiento de la responsabilidad del constructor de corte finalista –cuando la mala ejecución llega a la ruina o a la imposibilidad de aprovechamiento, no se obtiene el resultado esperado y debido- en el que para deslindar los distintos regímenes –art. 1646 o art. 1647 bis- no resulta ajena la mayor o menor proporción de defectos”.

Art. 1273.- **Obra en ruina o impropia para su destino.** El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino. **El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena.** No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista.

Igual al art. 1646 C.Civ. según la interpretación jurisprudencial, ahora es clara y expresa

Es una responsabilidad fundada en un factor objetivo (arts.1722 y 1723)

Igual al art. 1646 C.Civ.

No son causa ajena:

1. El vicio del suelo
2. El vicio de los materiales

Art. 1273.- **Obra en ruina o impropia para su destino.** El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino. El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena. **No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista.**

¿Qué es un vicio del suelo?

Es el vicio del plano o del proyecto; un defecto técnico de concepción, planificación, cálculo y disposición.

¿Quién más responde por el vicio del suelo?

El proyectista
El Director de la obra

Art. 1273.- **Obra en ruina o impropia para su destino.** El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino. El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena. No es causa ajena el **vicio del suelo**, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista.

Art. 1273.- Obra en ruina o impropia para su destino. El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que **comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino.** El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena. No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista.

No interesa que la ruina provenga de los vicios aparentes u ocultos.

Siempre dentro de los límites de la buena fe y obrando regularmente (arts. 9, 10, 961)

¿Quiénes son los legitimación activos para reclamar esta responsabilidad?

El comitente y el adquirente aunque no esté unido por contrato con el constructor

C.Nac.Civ., sala H, 12-dic-2006, RRCyS 2007 p. 893 y SIL AR/JUR/10455/2006

La facultad del comprador de un inmueble de demandar al empresario, proyectista, director de obra, por los daños causados por vicios ocultos, o por la ruina total o parcial del edificio, surge del art. 3267 del Cód. Civil, en cuanto establece que el sucesor particular puede prevalerse de los contratos hechos con su autor.

Art. 1273.- Obra en ruina o impropia para su destino. El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al **comitente y al adquirente de la obra** por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino. El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena. No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista.

¿Quiénes son los legitimados pasivos a quienes reclamar esta responsabilidad?

Art. 1274.- Extensión de la responsabilidad por obra en ruina o impropia para su destino. La responsabilidad prevista en el artículo 1273 se extiende concurrentemente:

- a) a toda persona que vende una obra que ella ha construido o ha hecho construir si hace de esa actividad su profesión habitual;
- b) a toda persona que, aunque actuando en calidad de mandatario del dueño de la obra, cumple una misión semejante a la de un contratista;
- c) 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.

Art. 1274.- **Extensión de la responsabilidad por obra en ruina o impropia para su destino.** La responsabilidad prevista en el artículo 1273 se extiende **concurrentemente**:

- a) a toda persona que vende una obra que ella ha construido o ha hecho construir si hace de esa actividad su profesión habitual;
- b) a toda persona que, aunque actuando en calidad de mandatario del dueño de la obra, cumple una misión semejante a la de un contratista;
- c) 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.

¿Quiénes son los legitimados pasivos a quienes reclamar esta responsabilidad?

Sección 8a. "Obligaciones concurrentes" del Capítulo 3 "Clases de obligaciones" del Título I "Obligaciones en general" del Libro Tercero "Derechos personales"

¿Quiénes son los legitimados pasivos a quienes reclamar esta responsabilidad?

Comitente que hace de la construcción para vender su profesión habitual (hoy llamado promotor)

Art. 1274.- Extensión de la responsabilidad por obra en ruina o impropia para su destino. La responsabilidad prevista en el artículo 1273 se extiende concurrentemente:

- a) a toda persona que vende una obra que ella ha construido o ha hecho construir si hace de esa actividad su profesión habitual;
- b) a toda persona que, aunque actuando en calidad de mandatario del dueño de la obra, cumple una misión semejante a la de un contratista;
- c) 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.

Art. 1274.- Extensión de la responsabilidad por obra en ruina o impropia para su destino. La responsabilidad prevista en el artículo 1273 se extiende concurrentemente:

a) a toda persona que vende una obra que ella ha construido o ha hecho construir si hace de esa actividad su profesión habitual;

b) a toda persona que, aunque actuando en calidad de mandatario del dueño de la obra, cumple una misión semejante a la de un contratista;

c) 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.

¿Quiénes son los legitimados pasivos a quienes reclamar esta responsabilidad?

A través de esta norma se estaría atrapando la responsabilidad del mandatario del dueño de la obra encarada por administración
(Leiva Fernández)

¿Quiénes son los legitimados pasivos a quienes reclamar esta responsabilidad?

Atendiéndose a la causalidad de la ruina constructiva o funcional

El profesional ligado por un contrato de obra (material o inmaterial)

Art. 1274.- **Extensión de la responsabilidad por obra en ruina o impropia para su destino.** La responsabilidad prevista en el artículo 1273 se extiende concurrentemente:

a) a toda persona que vende una obra que ella ha construido o ha hecho construir si hace de esa actividad su profesión habitual;

b) a toda persona que, aunque actuando en calidad de mandatario del dueño de la obra, cumple una misión semejante a la de un contratista;

c) 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.**

Caducidad y prescripción en caso de ruina constructiva o funcional.

de la garantía

Art. 1275.- **Plazo de caducidad.** Para que sea aplicable la responsabilidad prevista en los artículos 1273 y 1274, el daño debe producirse dentro de los DIEZ (10) años de aceptada la obra.

Art. 2564.— Plazo de prescripción de un año. Prescriben **al año**:

c) el reclamo contra el constructor por responsabilidad por ruina total o parcial, sea por vicio de construcción, del suelo o de mala calidad de los materiales, siempre que se trate de obras destinadas a larga duración. El plazo se cuenta desde que se produjo la ruina;

Responsabilidad por ruina constructiva o funcional no es dispensable ni puede ser limitada convencionalmente.

Es una responsabilidad que compromete los intereses generales

Art. 1276.- **Nulidad de la cláusula de exclusión o limitación de la responsabilidad.** Toda cláusula que dispensa o limita la responsabilidad prevista para los daños que comprometen la solidez de una obra realizada en inmueble destinada a larga duración o que la hacen impropia para su destino, **se tiene por no escrita.**

Infracciones administrativas
causantes de daños al comitente
y terceros.

Art. 1277.- **Responsabilidades complementarias.** El constructor, los subcontratistas y los profesionales que intervienen en una construcción están obligados a observar las normas administrativas y son responsables, incluso frente a terceros, **de cualquier daño producido por el incumplimiento de tales disposiciones.**

Art. 1273.- **Obra en ruina o impropia para su destino.** El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que comprometen su solidez y por los que hacen impropia para su destino. El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena. No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el **vicio de los materiales**, aunque no sean provistos por el contratista.

¿Qué es un vicio de los materiales?
Es la utilización de materiales inaptos. Es un vicio de construcción.

¿Quién responde por el vicio de los materiales?
El proyectista (si los indicó en el proyecto)
El Director de la obra
El Constructor, aunque lo haya advertido

Daños a terceros

El texto

Art. 1277.- **Responsabilidades complementarias.** El constructor, los subcontratistas y los profesionales que intervienen en una construcción están obligados a observar las normas administrativas y son responsables, **incluso frente a terceros**, de cualquier daño producido por el incumplimiento de tales disposiciones.

Responsabilidad administrativa

- Responsabilidad del empresario frente:
- La Administración: inobservancia de las reglamentaciones.
- Los vecinos: todo daño, hayan o no violado las disposiciones municipales.

Responsabilidad civil

Daños causados *durante* la ejecución de la obra

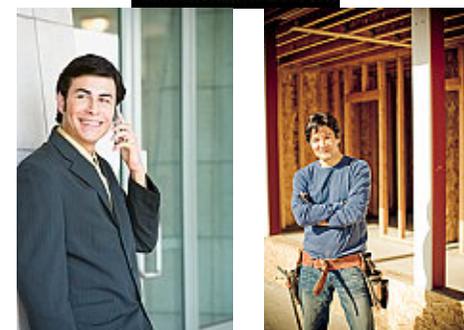
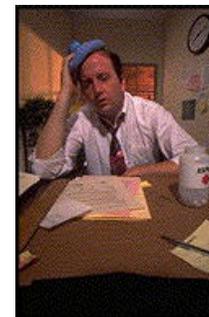
- Empresario y director de la obra
 - En calidad de *guardián* de las cosas
 - Como principal por el hecho de los dependientes.

Cám. Nac. Civ. sala E, 8/11/2004, Doc.Jud. To.
2005-1 pág. 276

El empresario y el subempresario responden indistintamente frente al damnificado por los daños provocados por la mala ejecución de una obra (en el caso, se inundó un hotel al romperse un caño como consecuencia del hundimiento del asfalto y la rotura de la acera) a menos que se pruebe que no existe causación adecuada entre el daño y la cosa

C.Nac.Civ., sala E, 24/8/2000, “Balaguer de Verge c/ Bouza”, Doc. Jud. To. 2001-1 pág. 700.

Siendo la responsabilidad del arquitecto, en su carácter de director de la obra, objetiva y no subjetiva, derivada del art. 1113 del Cód. Civil, carece de relevancia acreditar que de su parte no hubo culpa. Por los daños causados a los propietarios de las fincas linderas responden el dueño, el constructor y los profesionales que trabajaron en la obra en forma indistinta



¿Responsabilidad indistinta del dueño de la obra?



- Posición negativa: el dueño ha transmitido la guarda
- Posición afirmativa (mayoritaria): art. 1757/1758; calidad de dueño

Cám. Civil y Com. de Resistencia, Sala III, 20/11/1995,
La Ley Litoral 1997-259, con nota de Andorno, Luis,
Responsabilidad civil por ruina de edificio

La responsabilidad del dueño y la del guardián es *in solidum* y se funda en principios de solidaridad social, en beneficio de la víctima para procurarle un adecuado resarcimiento de los perjuicios causados.

Ante los perjuicios causados por el estado de un inmueble, el dueño de un edificio en ruinas no puede exonerarse acreditando su falta de culpa y la existencia de culpa del constructor y de los adjudicatarios de la vivienda, pues dichas defensas son insuficientes por tratarse de un supuesto encuadrable en el párrafo 2° del art.

1113

- Fundamentos:
 - El dueño responde por ser tal, y no por ser guardián (art. 1758 CC)
 - La eximente no es la entrega de la guarda sino el uso contra la voluntad expresa o presunta

Daños causados a terceros *después* de entregada la obra

- Responsabilidad del empresario y profesionales de la construcción.
- Norma que los rige:
 - No son dueños ni guardianes (art. 1113)
 - No están unidos por vínculos contractuales (art. 1646)

Art. 1277.- **Responsabilidades complementarias.** El constructor, los subcontratistas y los profesionales que intervienen en una construcción están obligados a observar las normas administrativas y son responsables, **incluso frente a terceros**, de cualquier daño producido por el incumplimiento de tales disposiciones.

- **Aplicación art. 1277. Consecuencias:**
 - No rige plazo de garantía (no son contratantes ni hay ruina)
 - Prescribe a los tres años de producido el daño
 - No pesan presunciones de causalidad ni de culpabilidad -no se aplica el 1273-
 - Eximentes: la culpa de la víctima

Conclusiones....

- Los problemas relativos a la responsabilidad de los constructores tienen la reputación, bien merecida, de ser indescifrables, inextricables, y turbios.



¡¡Muchas gracias!!



Esta presentación puede obtenerse del sitio:
<http://www.parellada.com.ar>