REPORTE LEGAL ARQUITECTURA

Año 3 - Nº8 – Marzo de 2004

Editorial

LA RESPONSABILIDAD

El presente "REPORTE LEGAL DE ARQUITECTURA" del Estudio Jurídico "TERRILE & ASOCIADOS", está dedicado a LA RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCION Y EN ESPECIAL A LA DE LOS ARQUITECTOS.
Este es un tema de permanente consulta de las empresas constructoras y de los matriculados, previo a la encomienda, durante la ejecución de la obra y después de proceder a la entrega formal de la misma, habida cuenta de la extensa responsabilidad por diez años que el Código Civil ha mantenido para ellos.

Siempre hemos aconsejado prevenir en las respectivas encomiendas todo aquello relacionado con las responsabilidades ulteriores y resaltamos la importancia de formalizar un acta de recepción de obra transitoria y definitiva dado que con la misma comienzan a contarse los plazos de la responsabilidad por daño aparente y de sus respectivos vicios que no están ocultos.
En el presente "REPORTE LEGAL DE ARQUITECTURA", se individualizan las responsabilidades que devienen de una encomienda suscrita entre propietario / matriculado ó constructor/ conductor técnico, que tiene origen en un contrato y la que afecta a terceros no contratantes como responsabilidad extracontractual.

Asimismo, hemos avanzado en el análisis de los antecedentes doctrinarios y jurisprudenciales que han diferenciado los diversos grados de responsabilidad según se actúe como proyectista, proyectista y director de obra y/o conductor técnico.

No hemos querido dejar de hacer algunas referencias sobre la responsabilidad por RUINA, total o parcial y la que deviene por los VICIOS APARENTES Y OCULTOS, dado que constituye una referencia permanente en innumerables procesos judiciales iniciados contra empresas y arquitectos.

Es importante, ante una encomienda de trabajo, procurar un diálogo claro y preciso frente al comitente, con el objeto de dilucidar cada uno de los derechos, deberes y obligaciones que asumen las partes durante la contratación y fundamentalmente atender las modalidades en la contratación del material, de los albañiles y de quien asume la responsabilidad del pago de los mismos.

Por último, en nuestro próximo REPORTE LEGAL, abordaremos uno de los instrumentos más utilizados en los últimos años por los profesionales: EL MANUAL DE MANTENIMIENTO, que tiene directa relación con el capítulo de la responsabilidad que abordamos en el mes de hoy.

Rosario, Marzo de 2004

Dr. Ricardo Alejandro Terrile

LA RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCIÓN

I. INTRODUCCION

Los constructores y los profesionales a cargo tienen una extensa responsabilidad que el Código Civil Argentino ha adoptado desde 1869 hasta nuestros días. No solamente genera responsabilidades la falta de cumplimiento de una encomienda suscrita con el comitente, sino que, una vez ejecutada la obra, los constructores y el conductor técnico quedan obligados solidariamente frente a terceros ocupantes del inmueble, por vicios aparentes y ocultos y daños verificados en la propiedad que devengan de materiales defectuosos o de la mala praxis del arquitecto u oficio.

Existen una serie de aspectos sustantivos que deben ser conocidos por los profesionales a fin de no improvisar obligaciones que, una vez firmadas, son obligaciones que imponen deberes inexcusables.

II. RESPONSABILIDAD

a) Contractual

La responsabilidad de los profesionales de la construcción se genera, normalmente, por un incumplimiento contractual. En efecto, el comitente celebra con el arquitecto, ingeniero, o constructor, según los casos, un contrato de locación de obra que implicará la prestación de un servicio y un resultado a cambio de una suma de dinero.

El conjunto de obligaciones emergente del contrato de construcción reviste particular importancia a la hora de determinar el incumplimiento y la consiguiente reparación de los perjuicios.

En el contrato de construcción existe una doble obligación: de hacer y de dar, que agota la prestación asumida (entrega de la obra).

Se entiende que los arquitectos, ingenieros y constructores asumen obligaciones y los únicos eximentes de su responsabilidad quedan reducidos a la fuerza mayor, el caso fortuito y el hecho del tercero.

Un tema recurrente en ésta materia es saber si el constructor y eventualmente, el profesional puede invocar la falta de responsabilidad cuando se proporciona materiales inadecuados por parte de un tercero. La jurisprudencia ha dispuesto que no puede ser invocado como eximente por el profesional. Esta situación, que normalmente está comprendida dentro de la noción de causa extraña o ajena, no opera para excluir la severa responsabilidad del arquitecto o constructor, en razón de que está en juego el valor seguridad.

Si se trata de una obligación de resultado, es decir, donde se han obligado a entregar una determinada cosa, el actor (propietario/comitente) sólo debe probar que no ha obtenido ese resultado, ya que de tal forma acredita el incumplimiento.

Demostrado el incumplimiento y el daño, el constructor/profesional sólo puede exonerarse cuando acredite fehacientemente causa ajena

b) Extracontractual

La ruina del edificio puede afectar a terceros no contratantes, y en tal caso, la legislación y la doctrina reconocen que se genera una responsabilidad extracontractual, dado que no ha sido consecuencia directa de un contrato.

En la legislación argentina la responsabilidad por daños causados a terceros se rige por el artículo 1113 del Código Civil y la imputabilidad nace por el riesgo creado, sea por las cosas riesgosas en sí mismas, sea por las cosas viciosas.

La responsabilidad presunta ante una construcción arruinada sólo puede destruirse si probamos que la propia víctima o un tercero extraño han sido los culpables o bien demostrando el caso fortuito.

III. SUJETOS RESPONSABLES

El comitente, con miras a la realización de la obra, celebra diversos contratos con sujetos distintos. Contrata al proyectista para que realice el plano, atribuyéndole o no la dirección de la obra. Se vincula

con un calculista, con una empresa constructora, con diversos oficios, etc.

Podrá encomendar la construcción de la obra en su totalidad a un único sujeto o efectuará contrataciones parciales con personas que asuman aspectos de la obra (herreros, plomeros, carpinteros etc.). En tales casos deberá discriminarse correctamente la responsabilidad de cada uno de los oficios y su participación en la obra.

Si es posible determinar exactamente la participación de cada uno de los oficios, se responderá proporcionalmente, pero, si como sucede en la mayoría de los casos, es imposible establecer la participación causal, el conductor técnico de la misma y el constructor responden solidariamente. A manera de ejemplo: se llena una losa y el hierro colocado no tenía el grosor indicado en las memorias, el control de esta actividad corresponde tanto al arquitecto director de la obra como al técnico de la empresa constructora, los daños causados por la ruina son atribuibles a ambos por igual.

Dr. Ricardo Alejandro Terrile

ACERCA DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS ARQUITECTOS

El arquitecto o ingeniero que hace los planos o dirige la obra, tiene una responsabilidad distinta de la del constructor, que debe considerarse en relación a tres hipótesis distintas:

1) El arquitecto sólo hizo los planos: En tal caso responde por los errores o vicios de los planos, por los errores de cálculo en la resistencia de las estructuras de hormigón u otro material, por no haber previsto las fallas o falta de solidez del suelo, por falta de cumplimiento de las reglamentaciones municipales; pero no por defectos de ejecución y mala calidad de los materiales empleados.

2) Hizo los planos y dirigió la obra: Además de la responsabilidad que le compete como autor de los planos, responde también por los vicios de ejecución y por la calidad de los materiales.

3) Dirigió la obra según planos ajenos: Como principio, debe admitirse que tiene la misma responsabilidad que en el supuesto anterior. Con respecto a la calidad de los trabajos y materiales, ninguna duda cabe, pues ésta es la responsabilidad específica del director de obra. Pero también responde por los vicios o defectos de los planos, pues por su carácter de profesional, no debían pasarle inadvertidos; su obligación era ponerlos en conocimiento del proyectista y del dueño. Por excepción, debe considerarse que carece de responsabilidad cuando los planos cuya ejecución se le ha encomendado implican una alta especialización que no debe esperarse en cualquier profesional; tal, por ejemplo, si se trata del cálculo de resistencia de una estructura audaz, como puede ser un puente colgante, una bóveda de gran abertura, etcétera

Responsabilidad del constructor y del arquitecto en forma solidaria

De lo dicho anteriormente resulta que muchas veces la responsabilidad del constructor se superpone con la del arquitecto, sea que actúe como proyectista o como director de obra.

a) Cuando la responsabilidad deriva de la deficiente realización de los trabajos, de la errónea interpretación de los planos o de la mala calidad de los materiales, la responsabilidad del constructor y del arquitecto director de obra *siempre* se superponen, puesto que la falla recae precisamente sobre la tarea específica que se les ha encomendado a uno realizar, al otro vigilar que se realice bien.

b) En cambio, la superposición de la responsabilidad del proyectista con la del constructor, es más bien excepcional. El proyectista no responde nunca por la mala ejecución de los trabajos y las fallas de los materiales empleados. El constructor a su vez, no responde por los errores de los planos, salvo que sean tan groseros que no debían pasar

inadvertidos a un experto como se supone que lo sea el constructor. O, para decirlo de manera más precisa, el constructor queda liberado de responsabilidad cuando el defecto no podía ser advertido o evitado con el grado de pericia que se podía pretender de él. Así, por ejemplo, el constructor sería responsable de que la construcción no se ajuste a lo dispuesto por las reglamentaciones municipales, de haberse apegado a los planos no obstante tratarse de errores groseros y evidentes; en cambio, los errores de cálculos sobre resistencia de las estructuras y materiales, escapan a su competencia.

Con frecuencia se ha afirmado que la responsabilidad conjunta del arquitecto director de obra y el constructor tiene carácter solidario. Pero en rigor no se trata de solidaridad, pues no hay ninguna disposición legal que le atribuya ese carácter, ni surge tampoco de un contrato, ya que la relación entre ellos y el dueño se establece a través de contratos distintos. Es una responsabilidad que el dueño puede hacer valer indistintamente contra cualquiera de ellos y por el total. Esta solución ha sido establecida expresamente por el art. 1646 del Código Civil en su nueva redacción.

Dr. Sebastián Raúl Casal

RESPONSABILIDAD POR RUINA

Ruina es la caída o destrucción de la obra y/o la existencia de un peligro inmediato que no deje lugar a dudas de que se producirá, o se destruirá paulatinamente, presentando graves deficiencias que influyan en su duración o solidez, haciéndola inepta para su destino.

Si los defectos de la obra no tienen los caracteres señalados, no existe ruina, sino que sólo hay vicios de la construcción; tal el caso en que el edificio presenta simples fisuras en las paredes o se han producido algunos levantamientos en los pisos de la casa.

El empresario constructor es responsable por la ruina de la obra, y no cabe transferir dicha responsabilidad al proyectista o director de obra. Tampoco le cabe eximirse por el hecho de haber comunicado los defectos al comitente. Dadas las obligaciones asumidas por el constructor, el deber es entregar la obra en condiciones tales que se la pueda usar para la finalidad buscada.

Puede ocurrir que la responsabilidad por ruina la soporte el proyectista y eventualmente el director de obra, pero en estos casos, conforme surge de los precedentes judiciales, la responsabilidad frente al comitente es solidaria, sin perjuicio de la acción de regreso contra quien fuere directo responsable en su ejecución.

Exoneración de la responsabilidad por ruina

La recepción de la obra, provisional o definitiva, no libera al empresario de su responsabilidad por la ruina, sea que ésta provenga de vicios ocultos o aparentes, aunque al recibirla no haya formulado reserva alguna.

La aprobación de los planos y luego de la obra realizada por las autoridades administrativas, no cubre la responsabilidad del empresario por su ruina.

El empresario tampoco se libera de su responsabilidad por la ruina de la obra por el hecho de que al ejecutarla se haya ajustado a los planos confeccionados por un arquitecto.

Son causas de exoneración de la responsabilidad el caso fortuito, la culpa exclusiva de la víctima y el hecho de terceros por los que no se debe responder.

En cambio, no eximen de responsabilidad:

a) el hecho de que al erigir la construcción se hayan observado los reglamentos administrativos o las reglas del arte;

b) que los reglamentos administrativos no autoricen el acceso a las fincas linderas para examinarlas;
c) que la construcción se realizara con vigilancia de un profesional designado por el comitente como director de la obra.

Dr. Ricardo Alejandro Terrile
Dr. Sebastián Raúl Casal

RESPONSABILIDAD POR VICIOS

Vicios aparentes

Vicios aparentes son los que no pudieron ser advertidos en el momento de la recepción de la obra, sea esta provisoria o definitiva, a pesar de habérsela revisado prolijamente, poniendo en ella la diligencia que hubiera puesto un contratante diligente, sin recurrir a técnicos.

Los vicios aparentes quedan cubiertos por la *recepción provisional* de la obra, pero no los ocultos, excepto cuando llegan a ser la causa de su ruina o el empresario ha incurrido en dolo o fraude, es decir, ha tenido la intención de ocultar dichos vicios.

La *recepción definitiva* de la obra también libera al empresario por los vicios aparentes que ella presente; pero esto sólo tiene el sentido de una regla general, cuya aplicación está sujeta a las circunstancias particulares de cada caso. Esta recepción no tiene tales efectos cuando los vicios aparentes son la causa de la ruina de la obra, ha mediado dolo o fraude del empresario, o ellos exceden la medida de las imperfecciones corrientes o el empresario se obligó a reparar los que existieran.

La toma irregular de la posesión de la obra por el comitente, libera al empresario por los vicios aparentes que ella presente, si aquél no formuló reserva alguna en esa oportunidad.

Vicios ocultos

La *recepción provisional* de la obra no libera al constructor de su responsabilidad por la existencia de vicios ocultos.

En ningún caso la recepción definitiva de la obra libera al empresario de su responsabilidad cuando los vicios ocultos han sido la causa de su ruina, o ha incurrido en dolo o fraude, o se ha obligado a reparar los defectos que aparecieron con posterioridad.

La aprobación de la obra por las autoridades administrativas no libera al empresario de su responsabilidad por los vicios ocultos que existieran, aunque éstos no fueran aptos para provocar su ruina.

Los vicios deben ser denunciados en tiempo y forma, mediante medios fehacientes y comunicarse en forma conjunta y en los respectivos domicilios constituidos a propietarios, proyectistas, constructores y arquitectos que asumieron la conducción técnica de la misma. Eventualmente puede ser responsable la municipalidad y/o comuna cuando omite hacer cumplir el código de edificación vigente.

Dr. Ricardo Alejandro Terrile
Dr. Sebastián Raúl Casal