
RESPONSABILIDAD CIVIL POR DEFECTOS Y VICIOS EN LA EDIFICACIÓN

Comentario a la Ley N° 19.726

POR

APARICIO HOWARD

1. Introducción

La Ley N° 19.726, de 21 de diciembre de 2018, dio una nueva redacción al art. 1844 del Código Civil y estableció un nuevo régimen de responsabilidad de los agentes que intervienen en la edificación (arquitectos, ingenieros, constructores y empresarios) por los defectos o vicios que se manifiesten en los edificios destinados por su naturaleza a tener larga duración.

Previo a adentrarse al examen del nuevo régimen de responsabilidad, cabe tener presente que, en lo que refiere a la aplicación temporal de la Ley N° 19.726, su art. 3° dispone expresamente que: “Esta ley se aplicará a los contratos de construcción que se celebren con posterioridad a la entrada en vigencia de la misma”¹. En consecuencia, dado que la nueva regulación no tiene aplicación retroactiva, por un determinado período coexistirán dos regímenes jurídicos diversos para resolver la responsabilidad de los distintos agentes que intervienen en el proceso constructivo ante la aparición de defectos o vicios en un edificio.

Por tal razón, si bien el presente estudio se centrará en la nueva redacción del art. 1844, también se considerará el régimen de responsabilidad consagrado por la redacción anterior del precepto, en tanto que este perdurará por un considerable lapso (desde la entrega del edificio, un término de diez años dentro de los cuales puede producirse la ruina y, a partir de entonces, un plazo de veinte años para promover la acción).

2. La diversificación de los plazos de prueba de buena construcción del edificio

La principal modificación introducida por la Ley N° 19.726 reside en que diversifica los plazos dentro de los cuales el defecto o vicio debe manifestarse para comprometer la responsabilidad de los agentes intervinientes en la construcción.

Así, el arquitecto, el ingeniero, el constructor y el empresario responden: (i) por un plazo de diez años, de los defectos o vicios que, en todo o en parte, afecten la estabilidad o solidez del edificio o lo hagan impropio para el uso expresa o tácitamente pactado o para el uso al que normalmente se destina; (ii) por un término de cinco años, de los demás defectos o vicios, excepto los que solo afecten elementos de terminación y acabado; y, (iii) por un plazo de dos años, de los defectos o vicios que solo afecten elementos de terminación y acabado.

El nuevo texto legal asigna el mismo régimen de responsabilidad a la denominada “ruina funcional” (defectos o vicios que tornan el edificio impropio para el uso expresa o tácitamente pactado o para el uso al que normalmente se destina) que a la “ruina estructural” (defectos o vicios que afectan la estabilidad o solidez del edificio), lo que implica dotar de naturaleza legal el concepto de ruina funcional empleado por la Suprema Corte de Justicia en sus últimos pronunciamientos sobre la materia².

¹ La Ley N° 19.726 fue promulgada el 21 de diciembre de 2018 y publicada en el Diario Oficial el 3 de enero de 2019. En ausencia de otra fecha prevista legalmente, entró en vigencia a los diez días de su publicación en el Diario Oficial.

² Véase al respecto las sentencias Nos. 43/2010, de 12 de marzo; 1.728/2011, de 25 de mayo; 575/2012, de 14 de mayo; y, más recientemente, 823/2018, de 11 de junio, de la Suprema Corte de Justicia; así como el estudio de GAMARRA SANTA CRUZ-GÓMEZ PARDO, “La ruina funcional del edificio y la responsabilidad decenal”, *D.J.D.C.*, T. I, FCU, Montevideo, 2013, págs. 116-117).

En lo que refiere al concepto de ruina funcional, cabe traer a colación particularmente la sentencia N° 43/2010, de 12 de marzo, de la Suprema Corte de Justicia, en la cual se expresó que comprometen la responsabilidad del constructor “aquellas deficiencias que, sin ser causantes de la destrucción total, constituyen una importante pérdida de las prestaciones o de las utilidades que se esperaban de la obra encargada”. Y agregó que en el caso bajo análisis “es perfectamente trasladable el concepto de ruina funcional, en la medida que los graves defectos constructivos constatados pericialmente, sin dejar lugar a duda razonable alguna, obstaculizan la funcionalidad, finalidad o utilidad de una vivienda que cabe calificar como suntuosa, en mérito a su precio de venta (U\$S 650.000) y a las comodidades que posee, propias de una casa habitación de elevada calidad y cuya efectiva utilización por la adquirente se ve seriamente perturbada por los graves vicios o deficiencias que presenta la construcción, imputables a los demandados”.

Durante un término de cinco años responden de aquellos defectos o vicios que no tienen la entidad suficiente para encuadrar dentro de los defectos o vicios que configuran la ruina estructural o funcional del edificio, pero que a su vez tampoco tienen la levedad necesaria para poder ser considerados defectos o vicios que solo afectan elementos de terminación y acabado. Se trata, en definitiva, de una categoría residual, que operará cuando el defecto o vicio no pueda ser ubicado dentro de las otras dos categorías (diez y dos años).

Por un plazo de dos años responden de los defectos o vicios que solo afectan elementos de terminación y acabado³. Se trata de defectos menores, de imperfecciones corrientes que, lógicamente, no afectan la solidez ni la utilidad del edificio⁴. Comprende exclusiva-

mente a los defectos ocultos, dado que la recepción definitiva del edificio libera de responsabilidad al constructor frente al comitente por los defectos aparentes, salvo que estos hubiesen sido objeto de reserva expresa⁵.

Como puede apreciarse, una de las principales innovaciones del nuevo régimen de responsabilidad de los agentes que intervienen en la construcción reside en que se pasó de una regulación que procedía solamente cuando se producían defectos o vicios graves (incluso con la interpretación amplia de ruina adoptada por jurisprudencia y doctrina y con la incorporación del concepto de ruina funcional por la Suprema Corte de Justicia), a un régimen general de responsabilidad por defectos o vicios que se manifiestan después de la recepción del edificio, al incorporar una regulación para los defectos o vicios graves (diez años), intermedios (cinco años) y menores (dos años). En última instancia, serán los tribunales –principalmente sobre la base de los informes periciales que se produzcan en el proceso– quienes terminarán de precisar cuáles son los defectos o vicios que encuadran dentro de cada especie.

17.1 que: “El constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año”. Respecto de los elementos de terminación o acabado de las obras, CABANILLAS SÁNCHEZ entendió que se encuentran comprendidos los “defectos de pintura, instalación (una cisterna no funciona) o bien olvidos puros y simples (omisión de prestaciones prometidas)” (“La responsabilidad civil por vicios en la construcción en la Ley de Ordenación de la Edificación”, *Anuario de Derecho Civil*, vol. 53, N° 2, 2000, pág. 492). Mientras que MARTÍNEZ ESCRIBANO indicó que se trata de “desperfectos puramente estéticos, que han de ser reparados también, pero que carecen de importancia en el edificio en su conjunto. Se referirán a cuestiones como la pintura, el barniz, el acabado de puertas y ventanas, azulejos irregularmente colocados, baldosas que se despegan, la falta de colocación de algún enchufe o llave de la luz en el lugar que se había pactado, persianas que se suban con dificultad, etc.” (*Responsabilidades y garantías de los agentes de la edificación*, 3ª ed., ed. Lex Nova, Valladolid, 2007, pág. 118).

³ La Ley N° 19.726 no establece qué debe entenderse por elementos de terminación y acabado. El Diccionario de la Real Academia Española define terminación como “parte final de una obra o de otra cosa” (2da. acepción) y acabado como “calidad de un objeto en los detalles finales de su elaboración, especialmente, en lo que refiere a su aspecto” (3era. acepción).

⁴ En España, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, establece en su art.

⁵ Respecto de los vicios aparentes y ocultos cuando se trata de una relación de consumo, véase *infra*.

3. Frente a quiénes se responde

El texto original del art. 1844 no establecía quién tenía legitimación activa para demanda por responsabilidad decenal; no obstante, debido a la ubicación del precepto en sede del contrato de arrendamiento de obra, existía consenso en que el titular de la acción era el sujeto que había encargado la ejecución de la obra, es decir, el comitente⁶.

El principal problema bajo la redacción original del art. 1844 residía en determinar si, ante la enajenación del edificio por parte del comitente, el nuevo propietario del edificio -que no formó parte de los contratos que motivaron la construcción del edificio- tenía acción contra el constructor y el arquitecto.

A nivel de la doctrina nacional, GONZÁLEZ MULLIN justificó la legitimación activa del sucesivo adquirente sobre la base de que “el segundo propietario actúa como sucesor del primitivo, del vendedor, en virtud de una subrogación tácita. Se presume, aún a falta de estipulación expresa, que el enajenante ha cedido al adquirente todos los derechos y acciones que posee respecto al inmueble vendido y que, entre ellos, le ha transmitido como accesorio inseparable de la propiedad, la facultad de ejercer la acción de responsabilidad”⁷. En la misma línea, SÁNCHEZ FONTÁNS fundamentó la legitimación activa del adquirente en que el derecho a ejercer la acción de responsabilidad decenal “constituye un *derecho accesorio* al edificio y en consecuencia, se transmite a los sucesivos adquirentes”⁸.

Por el contrario, GAMARRA negó al subadquirente del edificio la acción del art. 1844 contra el arquitecto o constructor con apoyo en que “la subrogación por voluntad del acreedor no puede ser tácita, sino expresa (art. 1470) y el subadquirente no puede invocar respecto del arquitecto o empresario el respectivo contrato de construcción,

ya que no ha sido parte en el mismo, sino tercero”⁹.

Posteriormente, CARNELLI entendió que, en virtud del inc. 2° del art. 1327 del Código Civil, el sucesivo adquirente tenía legitimación activa para promover la acción de responsabilidad decenal contra el arquitecto y constructor. En concreto, el autor citado expresó que: “El comprador, promitente adquirente, etc. no tiene vinculación contractual con el arquitecto y/o constructor, ya que ninguno de aquellos ha sido parte del contrato de construcción, ni se les ha transmitido este negocio, ni por herencia, ni por cesión de contrato (art. 1292 C.C.); cualquiera de ellos son por consiguiente terceros respecto de dicho contrato, “penitus estranei”, pero en la medida que sean damnificados por la ruina del edificio proveniente de vicio en la construcción, podrán actuar el régimen de responsabilidad decenal instituido por el art. 1844 C.C. por así disponerlo explícitamente el inc. 2° del art. 1327 C.C.”¹⁰.

Actualmente, existe consenso en la jurisprudencia nacional en reconocer legitimación activa al sucesivo adquirente del edificio para promover la acción de responsabilidad decenal contra el arquitecto y el constructor, al amparo de lo dispuesto por el artículo 1327, inc. 2°, del Código Civil¹¹. A su vez, según la postura mayoritaria, la responsabilidad prevista en el inc. 2° del art. 1327 constituye un supuesto especial de la responsabilidad por el hecho de las cosas, por ende, se trata de una responsabilidad fundada en la culpa, con la particularidad de que la culpa del arquitecto y del constructor se encuentra presumida y, por consiguiente, corresponde a estos demostraron que emplearon toda la diligencia exigible para liberarse de responsabilidad¹².

⁶ Véase por todos: GAMARRA, *Tratado de Derecho Civil Uruguayo*, T. I, 4ª ed., FCU, Montevideo, 1989, pág. 288; SÁNCHEZ FONTÁNS, *El contrato de construcción*, T. II, ed. M.B.A., Montevideo, 1953, pág. 285.

⁷ GONZÁLEZ MULLIN, “Apuntes sobre la responsabilidad de los arquitectos y empresarios de obra”, *Revista de Derecho Público y Privado*, T. 16, pág. 284.

⁸ SÁNCHEZ FONTÁNS, *ob. cit.*, T. II, pág. 286.

⁹ GAMARRA, *ob. cit.*, T. I, pág. 289.

¹⁰ CARNELLI, “Titular activo de la responsabilidad decenal y situaciones que la misma abarca”, *A.D.C.U.*, T. XXVII, FCU, Montevideo, 1997, pág. 647.

¹¹ Véase, entre otras, sentencia N° 43/2010, de 12 de marzo, de la Suprema Corte de Justicia; sentencia N° 358/2011, de 30 de noviembre, del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 6° Turno; y, sentencia N° 212/2014, de 12 de noviembre, del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 1er Turno.

¹² En esta línea: GAMARRA, *ob. cit.*, T. XXI, 3ª

Ante esta situación, con acierto el nuevo texto del art. 1844 estableció en su inciso 4° que: “La responsabilidad de que tratan los incisos precedentes se contrae no solo respecto del comitente, sino también de los sucesivos adquirentes del edificio”¹³. En consecuencia, la nueva regulación reconoce expresamente legitimación activa a los sucesivos adquirentes del edificio para accionar contra los agentes que participan en el proceso constructivo por los defectos o vicios que se manifiesten en el edificio.

El reconocimiento de legitimación activa al sucesivo adquirente del edificio permite sostener que, bajo la nueva redacción del art. 1844, la responsabilidad de los agentes de la edificación es de carácter legal. Se trata de una responsabilidad que se atribuye a los agentes de la edificación con independencia de que exista un vínculo contractual.

Corresponde agregar que la posibilidad del sucesivo adquirente de accionar contra los agentes que intervinieron en la construcción, no impide que también pueda accionar contra el vendedor del edificio, de acuerdo al régimen de responsabilidad por vicios ocultos del contrato de compraventa (art. 1718 y siguientes del Código Civil). Aunque, en dicho caso, el comprador dispondrá exclusivamente del exiguo plazo de seis meses, a contar desde la entrega del edificio, para reclamar contra el vendedor (art. 1726).

ed., FCU, Montevideo, 2002, pág. 390; CARNELLI, “Responsabilidad decenal”, *A.D.C.U.*, T. XLI, FCU, Montevideo, 2011, pág. 545; sentencia N° 897/2012, de 5 de noviembre, de la Suprema Corte de Justicia, *D.J.D.C.*, T. I, c. 945, págs. 721-722. En contra: SZAFIR, para quien el inc. 2° del art. 1327 del CCU prevé un reenvío “in totum” al art. 1844, disposición esta última que a su entender consagra una responsabilidad de naturaleza objetiva por la ruina del edificio (*El contrato de construcción*, FCU, Montevideo, 2018, pág. 122).

¹³ El reconocimiento expreso de legitimación activa al sucesivo adquirente del edificio es una solución habitual en el Derecho comparado. Así, a modo de ejemplo, el art. 1792 del Código Civil francés, hace responsable al constructor “ante el propietario o quien adquirió la obra”; el art. 17 de la Ley de Ordenación de la Edificación española, prevé que los agentes intervinientes en la edificación “responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes”; y, el art. 1273 del Código Civil y Comercial argentino, dispone que el constructor responde frente “al comitente y al adquirente de la obra”.

4. Quiénes responden, por qué responden y cómo responden

Los agentes que intervienen en el proceso edificatorio no responden solo por los hechos u omisiones propios, sino también por los hechos u omisiones de sus colaboradores. Así, a modo de ejemplo, el constructor responderá de los hechos de sus obreros o subcontratistas y el arquitecto responderá de los cálculos, estudios o dictámenes que haya encomendado a otros profesionales.

En lo que concierne a la atribución de responsabilidad, el arquitecto que redactó el proyecto no ve comprometida su responsabilidad por todo defecto o vicio que se presente en la edificación, sino que la responsabilidad le es atribuida por la función que ha desarrollado en el proceso constructivo¹⁴. Así, el arquitecto es responsable por una elaboración defectuosa del proyecto, ya sea por apartarse de las reglas técnicas de su profesión o por ser contrario a las disposiciones legales y municipales¹⁵. Del mismo modo, el profesional es responsable del vicio del suelo, debido a que previo a la realización del proyecto está obligado a estudiar la resistencia del terreno donde se levantará la construcción y, de corresponder, prever las medidas técnicas necesarias para que el suelo tolere el peso de la obra. El arquitecto proyectista también puede ver comprometida su responsabilidad si en las especificaciones técnicas dispuso la utilización de determinados materiales y, posteriormente, estos resultaron inadecuados para la obra en cuestión (por ejemplo, por no ser lo suficientemente resistentes).

El arquitecto encargado de la dirección de la obra responde -en lo primordial- de los defectos o vicios que provengan de las órdenes e instrucciones que de manera incorrecta haya impartido al constructor durante la ejecución material de la obra, así como por no controlar que las directrices impartidas hayan sido efectivamente cumplidas. En relación a la responsabilidad del arquitecto director, la cuestión principal reside en determinar si dentro de sus funciones se encuen-

¹⁴ Un examen más completo del tema puede verse en: HOWARD ZULUAGA, “Responsabilidad del arquitecto proyectista”, *D.J.D.C.*, T. IV, FCU, Montevideo, 2016, págs. 221-224.

tra la de vigilar la ejecución material de la obra por el constructor y sus colaboradores. Así, para el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 1er. Turno el rol de los arquitectos directores de obra “consiste en establecer los lineamientos generales para el respeto del proyecto, pero no asumen la vigilancia de las obras y menos una función docente para un personal inadecuado, hecho que los obligaría a una atención permanente y transformaría su función en la de un capataz general”¹⁶. En cambio, desde una perspectiva diversa, para el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 2º Turno constituye vicio de dirección “no revisar y en su caso no rectificar los vicios o defectos que sobrevengan y no dar las directrices necesarias para la perfecta ejecución de la obra, no asistir para suministrar verbalmente y a pie de obra las directrices necesarias, así como faltar al control e inspección general de la ejecución material de las obras ya que si bien se reconoce que el arquitecto no ejerce control continuo y permanente, existe un mínimo que obviamente no se cumplió en el caso”¹⁷.

La Ley N° 19.726 incluyó expresamente al ingeniero dentro de los sujetos legitimados pasivamente ante la acción de responsabilidad por defectos o vicios en el edificio. Si bien el ingeniero no era mencionado en la redacción anterior del art. 1844, ello no obstaculizó que se le atribuyera responsabilidad por la ruina del edificio¹⁸. El ingeniero fue incluido en la nueva redacción del art. 1844 con el propósito de hacerlo responder de los

defectos o vicios causados por errores de cálculo. No obstante, el rol del ingeniero en el proceso edificatorio no se reduce exclusivamente a realizar cálculos sobre el edificio a ejecutar, sino que su función es considerablemente más amplia y, por tal razón, nada impide que sea responsabilizado por la defectuosa ejecución de otras prestaciones a su cargo.

Por su parte, el constructor es responsable de los defectos o vicios que provengan de la ejecución material de la obra. Precisamente, la obligación principal del constructor frente al comitente consiste en ejecutar materialmente la obra comprometida, por lo tanto, su responsabilidad se genera cuando los defectos o vicios del edificio fueron causados por haberse apartado de las reglas del arte de la construcción. Asimismo, la responsabilidad del constructor emerge por los defectos o vicios causados por haber empleado materiales defectuosos en la ejecución del encargo. Además, si bien es común a todo contratante que recurre a colaboradores en el cumplimiento de su prestación (art. 1555), en el caso del constructor cobra especial trascendencia que responde de los hechos de los obreros, subcontratistas y demás auxiliares que contrate para la ejecución de la obra (art. 1850).

Por último, la Ley N° 19.726 añadió al empresario como legitimado pasivo. Se trata de un agregado innecesario, en tanto -bajo la redacción anterior del art. 1844- el empresario equivalía a la figura del constructor¹⁹. La explicación de dicho agregado se encuentra en que, actualmente, el término empresario no se identifica con quien asume la obligación de construir un edificio, sino con quien realiza una actividad empresarial (“actividad profesional, económica y organizada con finalidad de producción o de intercambios de bienes o servicios”, según el art. 2º, inc. 2º, de la Ley N° 18.387).

El nuevo texto legal no modificó la distribución de la responsabilidad en los casos en los cuales participan varios sujetos en la

¹⁵ Son supuestos de vicios del proyecto, por contrariar una disposición legal, aquellos que derivan de no respetar las distancias mínimas, las alturas máximas y las vistas (art. 581 y siguientes del Código Civil). Mientras que constituyen vicios del proyecto por afectar el destino o el uso normal del edificio –según SÁNCHEZ FONTÁNS-, las “dimensiones excesivamente reducidas de las escaleras o de los ascensores de un edificio, con relación a su destino; imposibilidad de subir por la rampa de un garaje” (*ob. cit.*, T. II, pág. 331).

¹⁶ Sentencia N° 6/2018, de 6 de febrero, del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 1er. Turno.

¹⁷ Sentencia N° 258/2012, de 17 de octubre, del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 2º Turno.

¹⁸ Véase, a modo de ejemplo, la sentencia N° 43/2010, de 12 de marzo, de la Suprema Corte de Justicia, en la que se condena al ingeniero que suscribió los planos de la obra.

¹⁹ “Por ‘empresario’ según el art. 1844 del Código Civil debe entenderse el constructor” (sentencia N° 15/1992, de 29 de abril, del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 3er Turno, *A.D.C.U.*, T. XXIII, c. 953, pág. 329). En igual sentido: SÁNCHEZ FONTÁNS, *ob. cit.*, T. I, pág. 47.

construcción del edificio, en consecuencia, la responsabilidad no es solidaria, sino que cada agente de la edificación responde exclusivamente de los defectos o vicios que ha causado con su intervención en el proceso constructivo. Cuando en el proceso de construcción del edificio participan varios sujetos y no es posible determinar cuál de ellos causó los defectos o vicios (supuesto que actualmente son examinados bajo el rótulo de “causalidad alternativa” o “daño causado por un miembro indeterminado de un grupo”), la opinión que prevalece es que “la división de la responsabilidad debe operarse siempre en proporción a la causación del perjuicio (no a la culpa) y, en el caso de que ésta no sea posible de determinar, el reparto ha de hacerse por partes viriles, es decir, por mitades”²⁰.

5. Causas de exoneración de responsabilidad

En el juicio de responsabilidad es suficiente con que el comitente (o sucesivo adquirente del edificio) pruebe que el defecto o vicio se manifestó dentro del respectivo término de prueba de buena construcción (dos, cinco o diez años) para presumir la responsabilidad de los agentes de la edificación²¹.

Ante la producción de dicha prueba por parte del comitente o del sucesivo adquirente, los agentes de la edificación solo pueden exonerarse de responder “si acreditan que el vicio o defecto se produjo por causa extraña que no les fuere imputable” (inc. 2º del art. 1844)²².

²⁰ GAMARRA, *ob. cit.*, T. I, pág. 292. Posición que ha sido seguida por la jurisprudencia: sentencia N° 258/2006, de 20 de octubre, del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 7º Turno; sentencia N° 102/2010, de 8 de setiembre, del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 1er Turno; sentencia N° 185/2010, de 2 de junio, del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 2º Turno; sentencia N° 155/2014, de 27 de agosto, del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 2º Turno; entre otras. En el mismo sentido: BERDAGUER, “Responsabilidad decenal”, *D.J.D.C.*, T. III, FCU, Montevideo, 2015, pág. 25; HOWARD ZULUAGA, *ob. cit.*, pág. 223.

²¹ En relación al texto anterior del art. 1844, véase: SÁNCHEZ FONTÁNS, *ob. cit.*, T. II, págs. 294-296; SZAFIR, *ob. cit.*, pág. 26; BERDAGUER, *ob. cit.*, pág. 21; HOWARD ZULUAGA, *ob. cit.*, pág. 223.

²² Bajo la redacción anterior del art. 1844, la mayor parte de la doctrina entendió que la prueba

Corresponde tener presente que el término “causa extraña no imputable” es empleado por el Código Civil como una denominación genérica que comprende a todas las eximentes de responsabilidad: caso fortuito, fuerza mayor, hecho del tercero, hecho del acreedor y vicio de la cosa²³.

En lo que refiere a los fenómenos meteorológicos, el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 4º Turno, en sentencia N° 149/2010, de 30 de junio, exoneró de responsabilidad a la empresa constructora y al arquitecto interviniente en la construcción porque según el informe de la Dirección Nacional de Meteorología el viento alcanzado fue de 183 km por hora por lo que se asimila a un huracán. Según el Tribunal, la “valoración unitaria y racional del material probatorio disponible (en especial el informe de Meteorología mencionado y el dictamen pericial), conduce a concluir, que se trató de un suceso extraño en nuestro país –imprevisible e irresistible–, por consiguiente, no pueden imputarse a los demandados las consecuencias del mismo específicamente en el caso, la voladura de las chapas del techo”²⁴. En cambio, el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 1er Turno, en sentencia N° 83/1994, entendió que

de la ausencia de culpa no exime de responsabilidad a los agentes de la edificación, estos solo pueden exonerarse de responder si prueban una causa extraña que no les fuere imputable (véase en este sentido: GONZÁLEZ MULLIN, *ob. cit.*, pág. 291; SZAFIR, *ob. cit.*, pág. 26; ORDOQUI CASTILLA, “Daños causados por el arquitecto”, *Derecho de daños*, T. V, La Ley Uruguay, Montevideo, 2014, págs. 648-650; CARNELLI, “Responsabilidad decenal”, *ob. cit.*, pág. 547). En cambio, para SÁNCHEZ FONTÁNS la responsabilidad del arquitecto y del empresario está fundada en la culpa, por lo que –a su entender– también es admisible que el arquitecto y el empresario se exoneren de responder si acreditan haber procedido con la diligencia de un buen padre de familia (*ob. cit.*, T. II, pág. 296). Para GAMARRA, si bien la responsabilidad está basada en la culpa, el arquitecto y el empresario solo pueden liberarse de responsabilidad si prueban una causa extraña (*ob. cit.*, T. I, pág. 291).

²³ Véase en este sentido: CAFFERA, *Responsabilidad civil contractual*, 2da ed., FCU, Montevideo, 2012, pág. 73; GAMARRA, *Responsabilidad contractual*, T. II, FCU, Montevideo, 2007, págs. 27-32.

²⁴ Sentencia N° 149/2010, de 30 de junio, del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 4º Turno, en *A.D.C.U.*, T. XLI, c. 114, págs. 281-284.

“vientos de 80 u 85 kilómetros por hora no pueden considerarse en la zona de ubicación de los inmuebles de marras (Maldonado) anormales y por ende imprevisibles”²⁵.

Respecto de la intervención de terceros, se admite que los agentes de la edificación se exoneren de responder ante la prueba de que el defecto o vicio existente en el edificio fue causado por un tercero por quien no tienen el deber de responder. A modo de ejemplo, se mencionan como supuestos que encuadran dentro de la eximente “hecho del tercero”, la ejecución de nuevos trabajos en el edificio por otro agente, así como la excavación o ejecución de una obra en el inmueble lindero²⁶. En cambio, no libera de responsabilidad a los agentes de la edificación los

hechos de sus respectivos colaboradores (art. 1850).

Del mismo modo, los agentes de la edificación pueden exonerarse total o parcialmente de responsabilidad, si los defectos o vicios fueron causados o agravados por un hecho del comitente o del sucesivo adquirente del edificio. Con la recepción de la obra, la conservación del edificio pasa a estar a cargo del comitente, por consiguiente, si el defecto o vicio es provocado por la falta de mantenimiento, los sujetos que intervinieron en la construcción pueden liberarse total o parcialmente de responsabilidad²⁷.

Asimismo, la liberación de responsabilidad de los agentes puede provenir del uso inadecuado del edificio por el comitente o sucesivo adquirente, por ejemplo, por usar el edificio para una finalidad distinta de la que motivó su construcción, tal como sería el caso de usar para industria una edificación proyectada con destino casa-habitación. No obstante, los agentes de la edificación tienen la carga de informarse sobre el uso que el comitente le dará al edificio. En este sentido, el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 2º Turno, en sentencia N° 155/2014, de 27 de agosto, ante un reclamo promovido por el comitente por fisuras y roturas del piso por la circulación de maquinaria, juzgó sí existir responsabilidad del arquitecto por no informarse del uso del edificio, y expresó que “es de su incumbencia profesional interrogar al comitente, informarse de sus requerimientos en tanto éste no tiene por qué saber nociones ajenas al campo de su formación; quien conoce las cuestiones de interés para cada caso concreto es el profesional arquitecto”²⁸. No obstante, el Tribunal también

²⁵ Sentencia N° 83/1994 del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 1er Turno, *A.D.C.U.*, T. XXV, c. 168, pág. 63. De forma más reciente, el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 1er Turno, ante un supuesto que no configuró la ruina del edificio, sino incumplimiento del arquitecto por inexactitud de la prestación, manifestó que: “Sin desconocer el hecho notorio de cierto cambio climático que afecta nuestro país, haciendo las lluvias más copiosas, la posibilidad de que las aguas pluviales afectaran el terreno de los actores -situado en la parte baja de una pendiente- no puede considerarse ni imprevisible ni irresistible al momento de proyectar y construir la vivienda y, por ese motivo, la perito admite que debió haberse tenido en cuenta. Si fuera que el efecto aluvión comenzó durante la obra -como parecían indicar los actores y una carta del 10/4/02 cursada por el arquitecto y mencionada por la perito- se imponía rellenar las oquedades con balastro y apisonar el suelo, como indica la perito (fs.432). El caso fortuito no descarga de responsabilidad cuando ha sido precedido de culpa del deudor y la falta de previsión, en este caso, es claramente indicativa de cierto descuido o negligencia del profesional” (sentencia N° 16/2015, de 4 de marzo, *D.J.D.C.*, T. IV, c. 1114, págs. 901-902).

²⁶ “La Sala comparte la valoración que de las probanzas allegadas a la causa realizó la jueza “a quo”, valoración que la llevó a desestimar la demanda por entender, en lo medular, que la demandada logró probar la existencia de una causa extraña no imputable que la exoneraba de responsabilidad, desde que se probó que fue la actora quien puso fin a la relación contractual y que luego de su desvinculación, la obra fue dirigida y finalizada por otros profesionales. [...] Entonces, la intervención de otros arquitectos luego que la demandada se retirara de la obra y el hecho no menor de que la demanda se presentó ocho años después de su desvinculación (nota de cargo de fs. 83) permiten concluir que, en tales condiciones, no es posible atribuir a la

arquitecta Vázquez la responsabilidad de los defectos constructivos que presenta la casa, ni concluir que estos se hubiesen originado en el lapso en que ella estuvo a cargo de la dirección de la obra, máxime cuando, al momento en que renunció (octubre de 2000), el avance de las obras era de un 26,49%”. (sentencia N° 77/2014, de 21 de mayo, del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 6º Turno, BJA).

²⁷ El inc. 1º del art. 1327 del Código Civil prevé que el propietario es responsable del daño causado a terceros “por haber omitido las necesarias reparaciones o por haber faltado de otra manera al cuidado de un buen padre de familia”.

²⁸ Sentencia N° 155/2014, de 27 de agosto, del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 2º Turno, *D.J.D.C.*, T. III, c. 1197, págs. 955-956.

reconoció que el comitente tiene a su cargo un deber de cooperación respecto del arquitecto actuante en la edificación.

Cuando en el edificio se manifiesta un defecto que afecta su estabilidad o solidez o que lo vuelve impropio para su uso, no tiene eficacia liberatoria de responsabilidad que el defecto se haya debido a un vicio de los materiales provistos por el comitente (parte final del inc. 2º del art. 1844). Los agentes de la edificación tienen la carga de examinar los materiales antes de emplearlos en la obra y el derecho a negarse a utilizarlos si poseen aptitud para comprometer su responsabilidad. Esta agravación de responsabilidad se explica por el hecho de que la solidez de los edificios es una cuestión que concierne al orden público y, como tal, las solicitudes del comitente —muchas veces dirigidas a bajar el costo de la obra— no exoneran de responsabilidad a los agentes de la edificación²⁹. Por el contrario, cuando los defectos son de menor entidad y, por lo tanto, no afectan la estabilidad o solidez del edificio, ni lo vuelven impropio para su uso, el vicio de los materiales puede ser invocado como causal que exonera de responsabilidad a los agentes de la edificación (parte final del inc. 3º del art. 1844).

Por último, de acuerdo a los propios términos del inc. 2º del art. 1844 y en concordancia con lo dispuesto por el art. 1552, inc. 1º, del Código Civil, corresponde a los agentes de la edificación invocar y probar las causas de exoneración de responsabilidad.

6. Carácter indisponible de la responsabilidad de los agentes de la edificación

Tradicionalmente, la solidez y estabilidad de los edificios ha sido considerada una cuestión que concierne al orden público. Como consecuencia de ello, las cláusulas de exoneración y limitación de responsabilidad en el ámbito de la responsabilidad decenal han sido estimadas nulas (art. 8 del Código Civil)³⁰.

²⁹ Véase al respecto: SÁNCHEZ FONTÁNS, *ob. cit.*, T. II, págs. 122-124.

³⁰ La Suprema Corte de Justicia, en sentencia N° 727/1994, de 12 de agosto, afirmó que la responsabilidad decenal del empresario es de orden público y

La nueva redacción del art. 1844 prevé que la responsabilidad de los agentes de la edificación rige “a pesar de cualquiera cláusula en contrario, siendo esta disposición de orden público” (parte final del inc. 1º).

Por consiguiente, cabe entender que no son válidas las cláusulas que exoneren o limiten el *quantum* de la indemnización, las que modifiquen el factor de atribución de responsabilidad, las que condicionen el ejercicio de la acción a requisitos no establecidos por la disposición legal y las que inviertan la carga de la prueba³¹. Del mismo modo, cabe sostener que son nulos los pactos que eliminen o reduzcan los plazos de buena construcción del edificio (dos, cinco y diez años) o el término de prescripción de la acción. Por el contrario, son admisibles los acuerdos dirigidos a aumentar los plazos de buena construcción del edificio³².

En esta materia, lo que no se encuentra permitido es la dispensa anticipada de responsabilidad, pero es plenamente válida la renuncia una vez que se manifestó el defecto o vicio y se conoce su verdadera magnitud³³. Asimismo, son lícitos los acuerdos entre los agentes de la edificación en lo relativo a la distribución y asunción de la responsabilidad; pero, a pesar de su validez interna, dichos pactos no serán oponibles al comitente o a los sucesivos adquirentes del edificio, los que podrán ejercer las acciones

que rige a pesar de cualquier cláusula en contrario, así como que tiene por objetivo tutelar el interés particular y social. En esta línea: BERDAGUER, *ob. cit.*, pág. 21; GAMARRA, *ob. cit.*, T. I, pág. 286, HOWARD ZULUAGA, *ob. cit.*, pág. 224

³¹ Cfr. ESTRUCH ESTRUCH, *Las responsabilidades en la construcción: regímenes jurídicos y jurisprudencia*, 4ª ed., ed. Civitas, Cizur Menor, 2011, pág. 324.

³² En relación a la redacción anterior del art. 1844, GONZÁLEZ MULLIN sostuvo que el término de diez años dentro del cual debe manifestarse la ruina del edificio no es susceptible de acortamiento contractual, aunque —a su juicio— nada obsta que las partes acuerden un plazo mayor de garantía (*ob. cit.*, pág. 281). En la misma línea, respecto al Derecho español: ESTRUCH ESTRUCH, *ob. cit.*, pág. 326; SANTANA NAVARRO, *La responsabilidad en la Ley de Ordenación de la Edificación*, ed. Marcial Pons, Madrid, 2018, pág. 34.

³³ Véase en este sentido: ESTRUCH ESTRUCH, *ob. cit.*, pág. 324; SANTANA NAVARRO, *ob. cit.*, pág. 30.

correspondientes como si tales pactos no existieran (art. 1293 del Código Civil)³⁴.

Ahora bien, corresponde criticar al nuevo texto del art. 1844 que repunte de orden público a toda la disposición legal, sin considerar la gravedad del defecto o vicio que afecta el edificio, ni las características propias del sujeto que contrata con los agentes de la edificación.

En relación a lo primero, ya se señaló que, tradicionalmente, la responsabilidad decenal fue juzgada como de orden público porque la estabilidad y solidez de los edificios es una materia que atañe a la seguridad pública³⁵. No se trata de una regulación dirigida a proteger exclusivamente al comitente y a los sucesivos adquirentes, sino también a los terceros que se pueden ver afectados por la ruina del edificio. En este sentido, dado que los defectos que no comprometen la estabilidad y solidez del edificio no incumben al interés público, bajo la redacción anterior del art. 1844, se estimaron válidas las estipulaciones contractuales destinadas a dispensar de responsabilidad a los agentes de la edificación, respecto de defectos que no tenían entidad para configurar la ruina del edificio³⁶.

Sin embargo, la Ley N° 19.726 no ha seguido el referido criterio, sino que ha calificado de orden público a toda la disposición legal y, por ende, ha invalidado los pactos sobre cualquier tipo de defecto o vicio, sin atender su gravedad. Es atendible que cuando el defecto o vicio tiene entidad para afectar la vida o integridad física de terceros, la ley sancione con la nulidad a los pactos de dispensa de responsabilidad. Lo mismo cuan-

do el defecto o vicio vuelve el edificio impropio para el uso pactado o que normalmente se lo destina, en virtud del derecho a gozar de una vivienda decorosa (art. 45 de la Constitución). Pero, cuando lo que se encuentra en juego son intereses exclusivamente privados (por ejemplo, defectos que solo afectan elementos de terminación o acabado de las obras), no existen razones para prohibir que sean los propios contratantes quienes regulen el régimen de responsabilidad que estimen más conveniente.

Respecto de lo segundo, cabe objetar a la nueva regulación que no haya contemplado el distinto poder de negociación que puede poseer quien encarga la construcción de un edificio. En efecto, cuando el comitente es la parte débil de la relación contractual, se encuentra justificado que el ordenamiento jurídico le confiera una protección especial³⁷. Pero cuando ello no sucede, es decir, cuando el comitente tiene un poder de negociación similar o superior a los agentes de la edificación, no existen motivos para dotar de una tutela especial al primero de los sujetos por sobre los segundos. Lo habitual es que cuanto mayor sea el valor de la edificación, mayor será el poder económico del comitente y, consiguientemente, también lo será el nivel de información y de negociación³⁸. En de-

³⁷ Sobre la aplicación supletoria de la Ley N° 17.250 cuando se trata de una relación de consumo, véase *infra*.

³⁸ Con motivo de la jornada interuniversitaria de responsabilidad decenal que se llevó a cabo en la Universidad Católica del Uruguay, el 18 de agosto de 2017, junto con el Prof. MANTERO MAURI sostuvimos que, ante una reforma del art. 1844, una alternativa sería admitir los pactos de limitación de responsabilidad cuando el precio a pagar por el comitente por la construcción del edificio supere un determinado monto. En este sentido, una referencia normativa a tomar en consideración es la división que consagra la Ley N° 18.212, de 5 de diciembre de 2007, de Tasas de Interés y Usura, según se trate de operaciones menores o mayores a 2.000.000 de unidades indexadas, para reconocer un mayor o menor grado de protección. De esta forma, se podría establecer que cuando el precio por la construcción del edificio sea superior a 2.000.000 de unidades indexadas, serán válidos los convenios de limitación de responsabilidad (siempre que no configuren la ruina del edificio); en cambio, cuando la contraprestación por la ejecución del edificio sea inferior a dicho monto, los acuerdos de limitación de responsabilidad carecerán de validez.

³⁴ ESTRUCH ESTRUCH, *ob. cit.*, pág. 325.

³⁵ “La seguridad pública está interesada en la estabilidad de los edificios, en evitar construcciones viciosas cuya ruina puede afectar los derechos de terceros” (SÁNCHEZ FONTÁNS, *ob. cit.*, T. II, pág. 240).

³⁶ “Nada impide sin embargo que se pacte la irresponsabilidad del arquitecto o del constructor con respecto a determinados vicios, que no afectan la solidez del edificio y que son plenamente conocidos por el cliente, siempre que éste obtenga de ese pacto algún beneficio” (SÁNCHEZ FONTÁNS, *ob. cit.*, T. II, pág. 127). En la misma línea: CARNELLI, “Titular activo de la responsabilidad decenal y situaciones que la misma abarca”, *ob. cit.*, pág. 651; BERDAGUER, *ob. cit.*, págs. 23-24; HOWARD ZULUAGA, *ob. cit.*, pág. 224.

terminadas situaciones, sobre todo cuando se trata de contratos celebrados entre empresas, puede encontrarse plenamente justificado que se anteponga una disminución del precio por la ejecución de la obra antes que la reparación integral de un daño eventual³⁹.

7. Prescripción de la acción

Con acierto la Ley N° 19.726 reduce a cuatro años el plazo de prescripción de la acción del comitente y del sucesivo adquirente para reclamar contra los agentes de la edificación. Bajo la redacción original del art. 1844 del Código Civil, el comitente disponía del tiempo ordinario de las acciones personales (veinte años, según el art. 1216 del Código Civil) para ejercitar la acción frente al arquitecto y el constructor, por lo que la responsabilidad de estos sujetos podía llegar a estar latente hasta por un plazo de treinta años (diez años dentro de los cuales se podía manifestar el vicio más veinte años de prescripción)⁴⁰.

El referido plazo de prescripción computa a partir del momento en que se manifestó el vicio o defecto, siempre que estos se hayan verificado dentro de los respectivos plazos de prueba de buena construcción del edificio (dos, cinco y diez años). A su vez, los referidos plazos de prueba de buena construcción del edificio se cuentan desde la re-

cepción del edificio (inc. 5° del art. 1844)⁴¹.

Como ya se indicó, dada la naturaleza de orden público del art. 1844, no es válido el pacto que reduce los plazos de prueba de correcta construcción del edificio (dos, cinco y diez años), ni tampoco el que acorta el plazo de prescripción de la acción (cuatro años).

A diferencia de los plazos de prueba de buena construcción del edificio que no se suspenden ni interrumpen, el plazo de prescripción de la acción se suspende e interrumpe conforme a los principios generales (arts. 1235 y siguientes, 1243 y 1244). A su vez, es carga de los agentes de la edificación alegar y probar la prescripción de la acción, para ello deberán acreditar que la acción se promovió superado el plazo de cuatro años desde que se manifestaron los defectos o vicios en el edificio.

8. Aplicación supletoria de la ley de relaciones de consumo. Derogación de los artículos 35 y 36 de la Ley 1.816

En los casos en los cuales el vínculo entre el comitente o el sucesivo adquirente del edificio con los agentes de la edificación constituye una relación de consumo, el art. 2° de la Ley N° 19.726 prevé que la Ley N° 17.250, de 11 de agosto de 2000, sobre relaciones de consumo (en adelante, "LRC"), será de apli-

³⁹ En esta línea, al analizar los argumentos a favor de las cláusulas de exoneración de responsabilidad en la contratación en general, GAMARRA expresó que "muchas veces la irresponsabilidad del deudor se compensa con ventajas equivalentes otorgadas al acreedor, que se concretan generalmente en una reducción del precio o tarifa. Por ello puede darse en un mismo contrato una doble tarifa, según que se estipule o no la cláusula de exoneración. Y se observa que el aumento del precio de las tarifas puede ser un daño económico mayor que la asunción de la cláusula de irresponsabilidad" (*ob. cit.*, T. XVII, 2da ed., FCU, Montevideo, 2012, pág. 242).

⁴⁰ En lo que refiere a la prescripción de la acción de los terceros damnificados por la ruina del edificio (caso del sucesivo adquirente del edificio), GAMARRA entendió que prescribía a los 4 años, conforme a lo dispuesto por el art. 1332 (*ob. cit.*, T. XXI, pág. 383); en cambio, para CARNELLI prescribía a los 20 años, debido a que el inc. 2° del art. 1327 realiza una remisión integral al art. 1844 ("Titular activo de la responsabilidad decenal y situaciones que la misma abarca", *ob. cit.*, pág. 650).

⁴¹ La nueva redacción del precepto no especifica a qué tipo de recepción refiere, a pesar de que es frecuente que se diferencie entre las siguientes formas de recepción: (i) expresa o tácita; (ii) total o parcial; (iii) pura y simple o con reservas; y, (iv) provisoria o definitiva (SÁNCHEZ FONTÁNS, *ob. cit.*, T. I, pág. 308). En relación a esta última categoría de recepción, la Suprema Corte de Justicia, en sentencia N° 88/2006, de 19 de julio, entendió que: "El plazo de diez años previsto en el artículo 1844 del Código Civil comienza a correr desde la fecha de la "entrega". En su mérito, es correcto que la citada en garantía haya tomado como punto de referencia para iniciar el cómputo de diez años las fechas de recepción provisionales respectivas" (*A.D.C.U.*, T. XXXVII, c. 700, pág. 321). En la misma línea, SÁNCHEZ FONTÁNS sostuvo que: "El término de la responsabilidad decenal comienza a correr desde la recepción provisoria" (*ob. cit.*, T. I, pág. 314). En cambio, para LARRAÑAGA, es la recepción definitiva la que constituye el punto de partida de la garantía legal por responsabilidad decenal del art. 1844 ("Recepción de la obra en el contrato de construcción", *D.J.D.C.*, T. III, FCU, Montevideo, 2015, pág. 173).

cación en todo lo que no se encuentre previsto.

De acuerdo al art. 4° de la LRC, relación de consumo es “el vínculo que se establece entre el proveedor que, a título oneroso, provee un producto o presta un servicio y quien lo adquiere o utiliza como destinatario final”⁴². Al emplearse la expresión relación de consumo, la aplicación supletoria de la LRC beneficia tanto al comitente que celebra un contrato de consumo con los agentes de la edificación, como a los sucesivos adquirentes del edificio que lo utilizan como destinatarios finales.

Ha sido objeto de discusión si la regulación sobre vicios aparentes y ocultos consagrada por la LRC es aplicable al contrato de construcción. La LRC establece que, cuando se trata de productos duraderos (caso de las edificaciones), el consumidor puede reclamar por vicios aparentes o de fácil constatación -salvo aceptación expresa de los mismos- durante un término de 90 días, a contar desde su entrega efectiva (art. 37.1, lit. B); mientras que si se trata de vicios ocultos, estos deben evidenciarse dentro del plazo de seis meses y, a partir del momento en que se manifestaron, el consumidor debe promover su reclamo dentro del plazo de tres meses (art. 37.2). En cambio, bajo la regulación del Código Civil, la recepción definitiva de la obra sin reservas libera de responsabilidad al constructor por los defectos aparentes, pero no por los vicios ocultos, respecto de estos el comitente dispone del plazo veinte años -a contar desde la recepción- para promover la acción contra el constructor (siempre que se trata de contratos de construcción celebrados antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 19.726). Al respecto, BERDAGUER entendió que es aplicable la regulación del Código Civil por ser la previsión legal específica en materia de contrato de construcción y porque la solución del art. 37 perjudica al consumidor⁴³. La aprobación de la Ley N° 19.726 confirmó que el régimen de vicios aparentes y ocultos previsto por el art. 37 de la LRC no

es aplicable al contrato de construcción, en tanto que la nueva redacción del art. 1844 del Código Civil estableció un régimen general de responsabilidad civil que contempla los distintos defectos o vicios que se pueden manifestar en el edificio.

Del mismo modo, cabe plantear si es aplicable al contrato de construcción la regulación prevista en la LRC sobre las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión (arts. 30 y 31 de la LRC). Como se indicó previamente, el art. 1844 es una disposición de orden público que vicia de nulidad los pactos que excluyen, limitan o modifican el régimen legal. En este ámbito, pueden llegar a ser relevantes los criterios que la LRC establece para determinar cuándo una cláusula es abusiva en un contrato de adhesión.

La aplicación supletoria de la LRC repercute en el deber de los agentes de la edificación de brindar información suficiente, clara y veraz y en la protección frente a la publicidad engañosa, cuestiones que no han sido objeto de regulación por la Ley N° 19.726.

Por último, ante la tendencia de parte de la doctrina y de la jurisprudencia de condenar al arquitecto y al empresario por los “defectos que en la obra se noten”, el art. 4° de la Ley N° 19.726 derogó expresamente los artículos 35 y 36 de la Ley N° 1.816, de 8 de julio de 1885⁴⁴.

⁴⁴ En este sentido, SÁNCHEZ FONTÁNS expresó que “la esfera de aplicación de la responsabilidad decenal ha sido notablemente ampliada por el artículo 35 de la ley de 8 de julio de 1885, a los simples defectos que en la obra se noten, aun cuando no constituyan situaciones de ruina del edificio. La disposición legal mencionada no se limita a confirmar el texto del artículo 1844 del Código civil, sino que lo modifica parcialmente y extiende la responsabilidad decenal a todos los defectos de construcción” (*ob. cit.*, T. II, pág. 273). En la misma línea, GAMARRA sostuvo que el régimen legal “presenta la particularidad de abarcar el caso de ruina (total o parcial) que sólo contempla el vicio que afecta la solidez, estabilidad o conservación del edificio (según el art. 1844, Cód. Civ.) y, además todos los defectos de construcción que en la obra se noten (según el art. 35 de la ley de 8 de julio de 1885). Y esta doble previsión comprende la totalidad de las hipótesis que puede generar en la práctica la responsabilidad del constructor y extiende, de esta manera, una dilatada red, que imposibilita toda fuga del arquitecto o empresario” (*ob. cit.*, T. I, pág. 286). Por su parte, la Su-

⁴² Sobre los conceptos de “relación a título oneroso”, “proveedor” y “destinatario final”, véase: CAFFERA, *Obligaciones*, FCU, Montevideo, 2018, págs. 107-108.

⁴³ BERDAGUER, *ob. cit.*, págs. 24-25. En el mismo sentido: LARRAÑAGA, *ob. cit.*, pág. 164.

prema Corte de Justicia en sentencias Nos. 43/2010, de 12 de marzo; 1.728/2011, de 25 de mayo; y, 575/2012, de 14 de mayo, entendió que la responsabilidad decenal abarca “además todos los defectos de construcción que se adviertan en la obra, según el art. 35 de la citada Ley de 8 de Julio de 1885”. En cambio, para CARNELLI el art. 35 de la Ley N° 1.816 fue derogado expresamente por el legislador a través de la reforma del Código Civil del año 1893 (“Titular activo de la responsabilidad decenal y situaciones que la misma abarca”, *ob. cit.*, págs. 652-653; opinión con la que coincide BERDAGUER, *ob. cit.*, pág. 24).