

ÍNDICE SUMARIO

ÍNDICE GENERAL	3
----------------------	---

DOCTRINA

RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCIÓN, ESPECIALMENTE POR RUINA EN OBRAS DESTINADAS A LARGA DURACIÓN

por AÍDA KEMELMAJER DE CARLUCCI

.....	7
1. Introducción: Una materia cambiante. Algunas particularidades de la responsabilidad de los profesionales de la construcción	8
2. Algunos sujetos implicados. Terminología básica	13
3. Vínculos contractuales que genera la construcción entre los sujetos mencionados	17
4. Órbitas de la responsabilidad	18
5. La responsabilidad contractual <i>durante</i> la realización de la obra	20
5.1. Empresario que no provee los materiales	20
5.2. Empresario que provee los materiales	22
5.3. Responsabilidad indirecta	22

6. La responsabilidad después de entregada la obra.....	23
7. La responsabilidad por ruina producida en edificios u obras en inmuebles destinados a larga duración (art. 1646).....	23
7.1. Brevísimos precedentes	23
7.2. Concepto de ruina	23
a) Acepciones	23
b) Ruina total o parcial	31
c) Irrelevancia del carácter aparente u oculto del vicio.....	31
d) Declaración administrativa de la ruina.....	32
e) El concepto de ruina y los recursos extraordinarios...	32
7.3. Obras afectadas	33
7.4. Sujetos responsables (problema de la legitimación pasiva).....	34
7.5. Causa del daño: distintos tipos de vicios que causan ruina	38
a) Vicio de construcción	38
b) Vicio de suelo	40
c) Vicio de materiales	42
7.6. La relación de causalidad. Carga de la prueba.....	42
7.7. Prueba de la culpa del responsable	46
7.8. Carácter indistinto o concurrente de la obligación asumida por los responsables mencionados por el artículo 1646	48
7.9. Causales de exoneración.....	49
a) Culpa del comitente (acreedor o víctima)	49
b) Caso fortuito o fuerza mayor	51
c) Hecho del tercero por quien no se debe responder ...	52
7.10. Ante quién responden las personas enumeradas en el artículo 1646 (problema de la legitimación activa). El adquirente a título singular del edificio u obra destinada a larga duración	54
7.11. Plazo decenal de garantía	60
a) El texto	60
b) Naturaleza del plazo	60

c) Comienzo del cómputo	60
d) Ampliación del plazo.....	62
e) Inexistencia de acciones extracontractuales al vencimiento	63
7.12. Plazo anual de prescripción	63
7.13. Invalidez de las cláusulas de dispensa.....	65
a) Fundamento	65
b) Cláusulas de agravamiento de la responsabilidad.....	66
c) Ámbito de aplicación.....	66
7.14. Daños resarcibles. El daño moral.....	67
7.15. Pluralidad de acciones.....	68
8. Responsabilidad por defectos que provocan ruina en cosas que no son edificios o inmuebles destinados a la larga duración y por vicios que no provocan ruina en toda clase de cosas	69
8.1. El texto.....	69
8.2. Clases de vicios.....	69
8.3. Vicios aparentes.....	69
a) Concepto.....	69
b) Casuismo	70
c) Liberación del empresario por la recepción.....	71
d) La reserva.....	71
e) Tipos de recepción y prueba.....	71
f) Naturaleza jurídica de la liberación prevista normativamente	73
g) Daños producidos con dolo o fraude.....	73
h) Vicios aparentes que causan ruina	73
8.4. Vicios ocultos o que no pudieron ser advertidos en el momento de la recepción	74
a) Introducción	74
b) Concepto.....	74
c) Finalidad del plazo para denunciar.....	75
d) Casuismo	75
e) Caducidad de la acción	75
f) Gravedad de los daños	76
g) Plazo de garantía y prescripción.....	76

h) Naturaleza de la responsabilidad	80
i) Sujetos responsables	80
9. Síntesis de las diferencias existentes entre los supuestos previstos en el artículo 1646 y en el artículo 1647 bis	80
10. Daños a terceros	81
10.1. Ubicación del tema	81
10.2. Una norma específica. Su fuente	82
10.3. Daños causados durante la ejecución de la obra	82
10.4. Daños causados a terceros después de entregada la obra	86
10.5. Comienzo del cómputo de prescripción.....	88
11. Acciones de regreso o recurso.....	89
11.1. Generalidades.....	89
11.2. Naturaleza jurídica de la acción de regreso	89
12. Una cuestión típicamente procesal: Los medios de prueba	91

**LOS DAÑOS POR EL DESISTIMIENTO
DEL DUEÑO DE LA OBRA
Artículo 1638 del Código Civil**

por JORGE MOSSET ITURRASPE

I. Las tratativas en el contrato de construcción de obra	93
II. El desistimiento o apartamiento en la etapa precontractual	95
III. El contrato de obra se hace para ser cumplido	96
IV. El desistimiento por el dueño en la etapa de cumplimiento del contrato	97
V. La reparación integral de los daños materiales y morales.....	98
VI. La indemnización “legal” y la fundada en la equidad.....	99
VII. Aplicación estricta de la norma y notoria injusticia.....	100
VIII. El juez como creador del “derecho del caso”.....	100

**RESPONSABILIDAD POR LOS MAYORES
COSTOS: TRABAJOS ADICIONALES,
ALTERACIONES, OBRAS NUEVAS**

por JUAN CARLOS VENINI

..... 103

**LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA EN
LA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO:
SU ROL PREVENTIVO Y LA
RESPONSABILIDAD POR DAÑOS**

por RAÚL ENRIQUE ALTAMIRA GIGENA

I. Presentación del tema	127
II. Organismos que intervienen previo al inicio de los trabajos constructivos	128
1. Colegios profesionales	128
2. Caja de Previsión de la Ingeniería, Arquitectura, Agrimensura, Agronomía y Profesionales de la Construcción de la Provincia de Córdoba	131
3. La municipalidad del lugar donde se construye el edificio	132
4. Informe a la Secretaría de Trabajo de la Provincia	133
III. Organismos que intervienen durante la ejecución de la obra	134
1. Instituto Nacional de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC)	134
2. Unión Obrera de la Construcción de la República Argentina (UOCRA)	137
3. Administración Nacional de Seguridad Social (ANSES)	138
4. Cobertura de riesgos del trabajo	139
IV. Inscripciones obligatorias en las autoridades administrativas para poder construir un edificio	139
V. Acciones de responsabilidad por daños	140
VI. Conclusión	148

691

DAÑOS A TERCEROS
VECINOS, EXTRAÑOS. HUMEDADES.
PERSONAS RESPONSABLES

por ENRIQUE C. MÜLLER

1. Introducción	149
2. Régimen legal	150
3. Presupuestos de la responsabilidad	152
4. Atribución de responsabilidad del constructor y del dueño	154
5. Naturaleza del daño	157
6. La obligación de reparar los daños ocasionados por la construcción de inmuebles se transmite o no a los futuros adquirentes del dominio	159
7. La legitimación difusa	161

**LA PRESCRIPCIÓN EN LAS ACCIONES POR
RESPONSABILIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN
PRIVADA. PRIMERAS APROXIMACIONES**

por JORGE MARIO GALDÓS

I. Introducción	163
II. Prescripción y responsabilidad. Responsabilidad: ámbitos extracontractual, precontractual, contractual y poscontractual	164
1. El distingo entre responsabilidad contractual y extracontractual	167
2. La responsabilidad precontractual en la construcción privada	169
3. La responsabilidad poscontractual en la construcción privada	178
III. Relaciones jurídicas (y prescripción de la acción resarcitoria) en la construcción privada	180
1. Relaciones locador (constructor)-locatario (dueño de la obra)	180
a) Responsabilidad previa a la recepción de la obra	180
1) Destrucción de la obra	182

b) Responsabilidad posterior a la recepción de la obra	182
1) Ruina total o parcial	183
2) Caducidad y prescripción de la acción	187
3) Vicios ocultos y aparentes	190
4) Denuncia y prescripción de la acción	192
2. Relación dueño de la obra-constructor, por daños al locador	195
3. Relación dueño de la obra-constructor, por cobro del precio	197
4. Relación constructor-dependientes de él	198
5. Relación constructor-subcontratistas	199
6. Relación constructor-dueño de la obra, frente a terceros	201
a) Responsabilidad del constructor	201
b) Responsabilidad del dueño	202
7. Relación dueño de la obra-obreros del constructor	203
8. Relación dueño de la obra-proveedor de materiales	203
9. Relación dueño de la obra-vecinos del régimen de propiedad horizontal	204
10. Relación dueño de la obra-vecinos, por inmisiones	205
11. Relación representante técnico-tercero	205
12. Relación con los frentistas del edificio	205
13. Adquisición de inmuebles nuevos para vivienda	206
14. Relación dueño de la obra-adquirente del inmueble	206
15. Otras hipótesis	207

**RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL
Y EXTRACONTRACTUAL EN LA
CONSTRUCCIÓN DE OBRAS**

por MARCELO J. LÓPEZ MESA

I. Generalidades	209
II. Los sujetos del contrato de construcción de obra	210
III. Se trata de una responsabilidad que a priori es contractual	215
IV. Alcance de las obligaciones de ingenieros, arquitectos y constructores	220
V. Diversos supuestos de responsabilidad del constructor	222

VI. Supuestos de responsabilidad contractual	222
1. Responsabilidad del locador por destrucción de la obra antes de su entrega	222
2. Responsabilidad del locador después de la entrega de la obra	225
a) La recepción de la obra por parte del comitente: su naturaleza y efectos	225
b) Principio general: liberación del locador por los vicios aparentes	229
3. Responsabilidad del locador de obra por vicios ocultos y diferencias contractuales no advertibles en el momento de la recepción de la obra	231
a) Necesidad de su denuncia bajo pena de caducidad	235
b) Plazo para la aparición de los vicios ocultos y término de prescripción de la acción	236
4. Responsabilidad del locador por ruina producida en edificios destinados a larga duración	238
a) Concepto de ruina	239
b) Obras comprendidas	245
c) Causa del daño	246
d) Vicios de construcción	247
e) Vicios del suelo	249
f) Vicios de los materiales	252
g) Prueba de la causa del daño	252
h) Responsabilidad por ruina: legitimación pasiva	253
α) El constructor	253
β) Proyectista y director de obra	254
χ) Responsabilidad indistinta	257
i) Legitimación activa	258
j) Prohibición de dispensar la responsabilidad	259
k) Plazo decenal de garantía	261
α) El texto legal	261
β) Naturaleza del plazo	261
χ) Cómputo del plazo	263
l) Plazo anual de prescripción	264
VII. Responsabilidad aquiliana	265

1. Responsabilidad por daños a vecinos.....	265
2. Responsabilidad por daños a transeúntes por defectuosa señalización de la obra	271
VIII. Breves consideraciones sobre la indemnización del daño en caso de ruina.....	272

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

por RICARDO A. GONZÁLEZ ZUND

1. Sujetos comprendidos en el contrato	275
2. Supuestos de responsabilidad civil contractual y extracontractual	276
3. Facultades profesionales del arquitecto	278
4. Obligaciones del arquitecto.....	278
5. Responsabilidades derivadas de la ejecución de la obra.....	279
6. Responsabilidad del dueño de los cimientos por los daños al vecino	281

ASPECTOS RELEVANTES SOBRE LA RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCIÓN

por FEDERICO CARLOS TALLONE

1. Breve introducción al tema.....	285
2. Legitimación pasiva. Sujetos responsables de los daños causados en el contrato de construcción de obra	286
a) El comitente o dueño de la obra, o locatario	287
b) El constructor, empresa constructora	287
c) El proyectista	287
d) El director de obra.....	287
e) El conductor técnico de la obra o director de la ejecución de la obra.....	288
3. ¿Locación de obra o de servicios?.....	288

4. El concepto de ruina en el Código Civil. Diferencias con el sistema de responsabilidad por vicios. Vicios ocultos y aparentes. Distintos supuestos de responsabilidad. Normas aplicables	290
--	-----

**INCIDENCIA DE LA ENTREGA DE LA OBRA
EN TEMAS DE RESPONSABILIDAD. LOS
VICIOS APARENTES. DIFERENCIAS
CONTRACTUALES NO ADVERTIBLES**

por ALEJANDRO DALMACIO ANDRADA

1. Renovada importancia del tema	297
2. Relevancia de la entrega de la obra.....	299
3. Verificación, calificación, aprobación y recepción de la obra.....	300
4. Responsabilidad del empresario antes de la entrega.....	304
5. La responsabilidad del empresario después de la aprobación de la obra. Su liberación por los vicios aparentes. Diferencias contractuales no advertibles	307
6. Conclusión	316

**CONSTRUCCIÓN DE UNA OBRA SIN
CONTRATO DE OBRA MATERIAL. POR
ADMINISTRACIÓN O ECONOMÍA**

por HOMERO RONDINA y GERARDO RONDINA

I. Pertinencia del tema	319
II. Desde la semántica a la praxis.....	320
III. Elogio de los jueces	324
IV. Los vicios de la obra y los vicios redhibitorios	327
V. Pertinencia y pertenencia del Derecho de Daños en el mundo de la Arquitectura y las construcciones	329
VI. Criterios de moderación de la responsabilidad por daños en la actividad constructora	332

VII.	Los núcleos temáticos	336
VIII.	De la Teoría Piramidal	339
IX.	Nuestra propuesta formal para la reforma del Código Civil	343
X.	Conclusiones	348

**EL PLAZO DE GARANTÍA Y CADUCIDAD
DEL ARTÍCULO 1646 DEL CÓDIGO CIVIL.
ALCANCES Y ANTECEDENTES HISTÓRICOS**

por CARLOS A. HERNÁNDEZ

I.	Introducción	353
II.	La temporalidad y el Derecho. La caracterización de los plazos de caducidad en nuestro ordenamiento jurídico	355
III.	Antecedentes históricos del plazo de garantía para los contratos de obra sobre inmuebles destinados a larga duración	358
IV.	La garantía por ruina de la obra en el Derecho Comparado contemporáneo: la experiencia italiana, francesa y española	361
V.	El régimen argentino después de la reforma introducida por la ley 17.711	364
1.	Fuentes, alcances y valoración de la nueva norma. El plazo de garantía y caducidad. Su articulación con el término de prescripción	364
2.	Las nuevas fronteras entre los vicios ocultos y la responsabilidad por ruina: su incidencia sobre los plazos de caducidad y prescripción	366
3.	Cómputo y suspensión del plazo de caducidad	368
VI.	La extensión del plazo de garantía frente a la ruina de la obra. La cuestión en los proyectos de reformas al Código Civil	371
VII.	Consideraciones finales	373

SISTEMAS DE FINANCIACIÓN DE OBRAS

por HUMBERTO PODETTI

1. El crédito en la construcción de obras	377
1.1. Crédito a las personas y crédito al proyecto	378
1.2. El contrato de construcción es el contrato principal en todo sistema de financiación de obras.....	380
1.3. Tiempo y sistemas de financiación de obras	381
2. Concepto	382
3. Los sistemas de financiamiento de obras	384
3.1. Financiamiento directo del proyecto	384
3.2. Construcción, operación y transferencia de la obra	385
3.3. Construcción, operación y adquisición en propiedad de la obra	386
3.4. Emisión de títulos de deuda	386
4. El contrato de préstamo	388
5. Garantías	393
5.1. Aplicación de las garantías ordinarias a los sistemas de financiación de obras	393
5.2. Las garantías propias de los sistemas de financiamiento (<i>take or pay, throughputs,</i> <i>forward purchase y production</i> <i>payment agreements</i>)	394
6. Riesgos propios de las obras construidas mediante sistemas de financiación.....	395
6.1. Control indebido de los negocios del constructor.....	395
6.2. Riesgo de no conclusión del proyecto	396
6.3. Riesgo de inexistencia de suficientes interesados en el uso de la obra o en la utilización de sus productos.....	396
6.4. Riesgo de incremento de los costos de la operación	397
6.5. Riesgo de reducción del canon o tarifa	397
6.6. Incremento de las tasas de interés.....	398

**VICIOS REDHIBITORIOS EN LA CONSTRUCCIÓN
MATERIAL DE OBRAS**

por ANTONIO JUAN RINESSI

I.	La obligación de sanear	399
II.	La responsabilidad del empresario después de recepcionada la obra	402
1.	Los vicios que garantizan	402
2.	Responsabilidades por los vicios	403
3.	El plazo decenal	405
4.	Carga de la prueba	406
5.	El factor de la responsabilidad	407
6.	Acciones que pueden ejercitarse	408
III.	El carácter de orden público del artículo 1646	408
IV.	Responsabilidad del proyectista y director de obra	409
V.	Responsabilidad por las deficiencias previstas en el artículo 1647 bis del Código Civil	409

**RESPONSABILIDAD CIVIL DEL CONSTRUCTOR Y
DE LOS PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCIÓN
POR RUINA DE LA OBRA**

por CAMILO TALE

I.	Introducción	413
II.	Concepto de ruina y alcance del supuesto del artículo 1646 del Código Civil en lo que respecta al objeto	418
1.	Concepto de ruina	418
2.	Vicios y defectos que no son ruina	423
3.	Causas de ruina para que sea aplicable el artículo 1646	425
a)	Vicios de construcción o ejecución	426
b)	Vicios del suelo	426
c)	Vicios de los materiales	427
d)	Vicios del proyecto	427
e)	Relación de causalidad entre vicio y ruina	428
4.	Clases de ruina	428

5. Alcance del supuesto del artículo 1646 : Otros aspectos	429
a) La obra	429
b) “Destinadas a larga duración”	430
c) Quién pone los materiales o el terreno	432
d) Clase de contrato	432
e) ¿Se aplica el artículo 1646 a las obras públicas?	433
f) Modalidad del contrato de construcción	434
g) Obra entregada	435
h) Obra pagada	436
i) Denuncia de la ruina	437
III. Responsabilidad del constructor	437
1. Caracterización del sujeto	437
2. Índole y fundamento de la responsabilidad del constructor para con el comitente	438
3. Supuestos	439
a) Vicios de construcción	439
b) Vicios de los materiales	439
c) Vicio del suelo	440
d) Vicios en el proyecto	441
IV. Responsabilidad del director de la obra	442
1. Caracterización del sujeto	442
2. Índole y fundamento de la responsabilidad del director de obra	444
3. Supuestos	449
a) Vicios de los materiales	449
b) Vicio del plano	451
c) Vicio del suelo	451
V. Responsabilidad del proyectista	452
1. Caracterización del sujeto	452
2. Índole de la responsabilidad	452
3. Alcance de la responsabilidad	453
VI. Eximentes en la responsabilidad por ruina	456
1. Caso fortuito	456
2. Hecho del comitente	457
3. Hecho de tercero extraño	463

4. ¿La recepción de conformidad?.....	466
5. ¿Dispensa de la responsabilidad?	467
VII. Carga de la prueba de la causa de la ruina.....	468
VIII. Las responsabilidades concurrentes	469
1. Índole de esta responsabilidad plural	469
2. La denominada “responsabilidad colectiva”.....	471
3. Acciones de regreso	473
4. Responsabilidad civil de otros sujetos	475
IX. Legitimados activos.....	481
X. Qué debe resarcirse	485
XI. El plazo de garantía.....	486
XII. Prescripción de la acción del artículo 1646	488

**LA RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES
DE LA CONSTRUCCIÓN EN LOS PROYECTOS
DE REFORMA DEL CÓDIGO CIVIL**

por GRACIELA LOVECE

1. Introducción.....	491
2. Los profesionales de la construcción.....	493
3. La regulación del Código Civil	494
3.1. La locación de obra como contexto general.....	494
3.2. La responsabilidad contractual por ruina	496
3.3. La dispensa de la responsabilidad como cláusula abusiva. El plazo de prescripción.....	499
3.4. Los vicios aparentes u ocultos del artículo 1647 bis	500
4. El Proyecto de Unificación Civil y Comercial de 1987	502
5. El proyecto de la comisión designada por decreto 468/92	505
6. El Proyecto de Código Civil de 1998 y la responsabilidad de los profesionales de la construcción.....	508
7. La Ley de Defensa del Consumidor y su integración al Código Civil	512

LOS PACTOS DE DISPENSA DE LA RESPONSABILIDAD POR OBRAS

por MARCELO DANIEL IÑIGUEZ

1. El aspecto terminológico	519
2. Obligaciones del empresario y del propietario de la obra.....	519
3. Contratos negociados y no negociados	521
4. Obligación de resultado	522
5. Responsabilidad objetiva	523
6. Pacto de dispensa de la responsabilidad civil entre las partes ..	524
6.1. Pacto de dispensa en contratos negociados.....	525
6.2. Pacto de dispensa en contratos no negociados.....	527
7. Pacto de dispensa en contratos de consumo.....	529
8. Pacto de dispensa en inmuebles. Noción de orden público	530
9. Relaciones laborales	531
10. Conclusión	532

JURISPRUDENCIA SOBRE RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCIÓN

JUSTICIA NACIONAL

por PATRICIA BIBIANA BARBADO

1. Acción de responsabilidad	535
a) Legitimación activa	535
b) Legitimación pasiva.....	535
c) Prueba de la relación de causalidad.....	536
2. Mayores costos	536
3. Responsabilidad del locatario por los daños causados al locador durante el contrato	539
4. Responsabilidad del propietario de la obra.....	540
5. Responsabilidad del director de la obra	541
6. Responsabilidad del Estado	544

7. Vicios de construcción	545
8. Deficiencias o vicios aparentes.....	546
9. Deficiencias o vicios ocultos	547
10. Ruina.	548
11. Daños causados a terceros.....	549
12. Prescripción de la acción <i>quanti minoris</i>	555

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

por GRACIELA MEDINA y CARLOS GARCÍA SANTAS

I. Generalidades	557
II. Director de obra. Necesidad de poseer título de ingeniero o arquitecto	558
III. Los ingenieros y arquitectos como locadores de obras o servicios, no como mandatarios	558
IV. Contrato de locación de obra. Características	558
V. Sistema de obra “por administración”. Características	559
VI. Obligaciones de los profesionales	559
1. Obligaciones del locador.....	559
a) Ejecutar la obra según lo prometido	559
b) Responder frente al dueño por destrucción o deterioro de la obra	559
2. Obligaciones del locador, de la municipalidad y del empresario por derrumbe de lugar bailable.....	559
3. Sanciones por incumplimiento	560
VII. Naturaleza de la obligación	560
1. Obligación de resultado.....	560
VIII. Cuándo puede cobrar el profesional.....	561
IX. Constructores	561
1. Definición	561
2. Desarrollan una actividad comercial.....	561
3. Cuándo cobran el precio de la construcción	562
4. Relación calidad y precio	562
5. Responsabilidad del constructor por ruina de la obra por vientos previsibles	562

X.	Arquitectos	563
1.	Actividades que desarrollan	563
2.	Qué se entiende por proyecto completo.....	563
3.	Locación de obra. Locación de servicio. Formalidades	563
4.	Prueba de la relación contractual	564
5.	Contrato entre comuna y arquitecto.....	564
a)	Naturaleza jurídica	564
b)	Normativa aplicable	564
c)	Fin del vínculo contractual con la comuna	565
d)	Continuidad del proyectista. Fundamento	565
6.	Responsabilidad del arquitecto	565
a)	Como guardián de la cosa dañosa	565
b)	Culpa concurrente con el constructor de la obra.....	566
c)	Caso de responsabilidad por aprobación indebida del proyecto por parte de la comuna	566
XI.	Responsabilidad del maestro mayor de obra.....	566
1.	Configuración por omisión culposa	566
XII.	Responsabilidad del empresario (dueño de la obra).....	567
1.	Tipos de responsabilidad.....	567
a)	Responsabilidad solidaria	567
b)	Responsabilidad indirecta o refleja.....	567
2.	Responsabilidad del empresario por deficiente construcción (omisión de solicitar inspección municipal)	567
XIII.	Responsabilidad del constructor vs. responsabilidad del arquitecto.....	568
XIV.	Responsabilidad conjunta del proyectista y constructor	568
XV.	Responsabilidad conjunta del director y del dueño de la obra (art. 1113, Cód. Civ.)	569
XVI.	Responsabilidad por vicios	569
1.	Vicios de la construcción, de materiales o de proyección (caso de balcón mal construido)	569
2.	Vicios ocultos en varias construcciones.....	569
a)	Normativa aplicable	569
b)	Pautas para solucionar el conflicto.....	570

XVII. Algunas causales de eximición de responsabilidad	570
1. Caso fortuito o fuerza mayor	570
2. Eximición del empresario de la construcción por vicios redhibitorios	571
XVIII. Recepción de la obra	571
1. Naturaleza jurídica	571
2. Efectos	571
3. Formalidades	572
a) Aceptación escrita pactada. Consecuencias	572
b) Forma tácita	573
4. Recepción de la obra. Silencio. Efectos	573
5. Recepción de la obra sin reservas. Efectos	574
6. Plazo de caducidad del artículo 1647 bis del Código Civil	574
7. Falta de recepción de la obra por el comitente. No se exime de responsabilidad al locador	574
XIX. Cuestiones procesales	574
1. Prueba	574
a) Qué debe probar el profesional para eximirse	574
b) Qué debe probar el dueño de la obra para eximirse ..	575
c) Carga de la prueba de la recepción de la obra	575
d) Valoración del testimonio del propio constructor respecto de la recepción de la obra	576
XX. Prescripción	576
1. Acción de responsabilidad por ruina	576
a) Plazo	576
b) Cómputo del plazo	576
c) Importancia de la valoración judicial de la conducta del acreedor para su determinación	577
2. Acción por vicios redhibitorios	577
a) Cómputo del plazo	577
b) Normativa aplicable	578
3. Acción por menor precio por vicios redhibitorios	578

TRIBUNALES DE ROSARIO

por FEDERICO CARLOS TALLONE

1. Responsabilidad fundada en el riesgo de la construcción	579
2. Recepción de la obra. Responsabilidad por los vicios redhibitorios.....	579
3. Responsabilidad del contratista de una obra.....	580
4. Responsabilidad del arquitecto. Consentimiento del comitente. Firma de los trabajos. Actos propios	581
5. Construcciones o arreglos efectuados en partes comunes de un edificio. Legitimación. Responsabilidad de la empresa constructora.....	582
6. Ruina del edificio. Caso fortuito. Incendio.....	583

PROVINCIA DE SANTA FE

por JULIA ELENA GANDOLLA

1. Actividad riesgosa. Prescripción en el caso de daños continuos. Responsabilidad por “guarda provecho”, por ejecutor de la obra y por omisión del Estado	585
2. Daños a la propiedad provocados por falencias del lindero. Legitimación cuando ya no se es propietario. Encuadre jurídico del artículo 1113 del Código Civil. Valuación del daño (diferencia en el valor de la propiedad)	593
3. Daños a la propiedad por vibraciones de maquinarias en finca lindera. Daños material y moral. Rechazo de rubros “disminución de la funcionalidad y daño a la personalidad”. Condena de “hacer” con multa por incumplimiento	594
4. Daños provocados como consecuencia de trabajos de colocación de piso. Legitimación pasiva. Responsabilidad de los dueños, titulares de la empresa, encargado del trabajo, arquitecto contratado por los titulares y comercio que vendió los elementos (daño de la cosa, con la cosa y actividad riesgosa).....	599
5. Daños a la propiedad por construcción lindera. Legitimaciones. Prescripción	604

6. Daños por desperfectos y pérdida en cañería de agua potable de la calzada. Responsabilidad de la empresa estatal. Inaplicabilidad de normativa interna sobre responsabilidad de usuarios	608
7. Responsabilidad contractual de la empresa constructora de edificio lindero. Carga probatoria. Nexo causal. Causas mediatas	611
8. Daños por construcción vecina. Responsabilidad de la empresa constructora.....	614

PROVINCIA DE ENTRE RIOS

por ENRIQUE MÁXIMO PITA

A) Prueba del contrato de locación de obra.....	615
1. Contrato no formal. Consentimiento. Requisitos	615
2. Artículo 1193 del Código Civil. Principio de ejecución del contrato	615
3. Locación de obra verbal. Prueba. Individualización del trabajo y de su costo	616
B) Obligaciones de las partes	616
1. Pago del precio	616
a) Locación de obra. Derecho a retribución. Necesidad de título habilitante y matriculación	616
b) Locación de obra. Inexistencia de ajuste del precio o falta de acuerdo sobre el mismo. Presunción de onerosidad	617
c) Retraso en la entrega de la obra. Pago del precio. Purga de la mora.....	617
d) Comitentes plurales. Obligación de pagar el precio. Carácter divisible	617
e) Honorarios de arquitectos e ingenieros. Proyecto o anteproyecto. Aceptación por el comitente. Obligación de resarcir trabajos	618
2. Entrega de los materiales	618
a) Obligación de aportar los materiales. Regla general: a cargo del empresario.....	618

b) Obligación de aportar los materiales.	
Oportunidad. Mora	618
3. Trabajos adicionales	619
a) Trabajos adicionales. Artículo 1633	
bis del Código Civil. Alcances.....	619
b) Trabajos adicionales. Artículo 1633 bis del	
Código Civil. Necesidad de “conformidad escrita”	619
4. Cláusula penal	620
a) Locación de obra. Cláusula penal	
moratoria. Límites. Carácter abusivo.....	620
C) Responsabilidad del locador o empresario	620
1. Obligación de resultado	620
a) Responsabilidad de la empresa	
constructora. Obligación de resultado.	
Carga de la prueba. Eximentes.....	620
2. Responsabilidad por ruina de la obra	621
a) Responsabilidad por ruina.	
Concepto de “ruina”. Requisitos	621
b) Responsabilidad por ruina. Orden público.	
Imposibilidad de dispensa tácita.....	622
c) Responsabilidad por ruina. Eximentes. Prueba	622
d) Ruina de la obra. Presunción.	
Innecesariedad de la prueba de la culpa	623
3. Responsabilidad por deterioros	
(art. 1647 bis, Cód. Civ.)	623
a) Responsabilidad por deterioros (art. 1647 bis,	
Cód. Civ.). Caducidad. “Denuncia”.....	623
b) Vicios aparentes. Concepto.....	623
c) Vicios aparentes. Recepción	
de la obra. Efectos.....	624
d) Vicios ocultos. Alcances. Plazo	
de caducidad. Denuncia.....	624
4. Obligaciones de seguridad y garantía	625
a) Responsabilidad del dueño del taller mecánico	
frente al propietario del automotor dañado por	
la acción de sus empleados. Responsabilidad	
contractual. Locación de obra.....	625

b)	Daños sufridos por automotor en ocasión de su traslado por auxilio mecánico. Locación de servicios. Responsabilidad contractual	625
c)	Deficiente reparación técnica de una computadora portátil (<i>notebook</i>). Pérdida de información almacenada en disco rígido. Responsabilidad del empresario. Ley de Defensa del Consumidor.	626
5.	Responsabilidad del director de obra.	626
a)	Arquitecto. Dirección de obra. Responsabilidad.	626
b)	Culpa. Valoración	627
c)	Responsabilidad común del constructor y del arquitecto director de obra. Errónea interpretación de los planos y mala calidad de los materiales	628
D)	Responsabilidad del dueño	628
1.	Daños sufridos por el locador o empresario	628
a)	Realización de obras sin relación de dependencia. Daños sufridos por el locador. Inexistencia de responsabilidad del comitente	628
b)	Lesiones sufridas por el locador al caer de una torre de antena. Irresponsabilidad del comitente, salvo culpa.	629
2.	Responsabilidad del adquirente a título singular	629
a)	Daños ocasionados por construcción de muro en fundo lindero. La obligación de repararlos no se transmite a adquirentes a título singular	629
3.	Daños a terceros	630
a)	Daños a terceros. Responsabilidad del dueño y del empresario. “Obra en construcción”: cosa riesgosa	630
b)	Obra en construcción. Cosa riesgosa. Artículo 1113 del Código Civil	630
c)	Daños a terceros. Responsabilidad del dueño y del empresario. Desplazamiento de la guarda: irrelevancia	631
E)	Daño moral	631
1.	Locación de obra. Incumplimiento. Daño moral	631
F)	Desistimiento del dueño	632
1.	Desistimiento del dueño (art. 1638, Cód. Civ.). Forma tácita	632

G) Prescripción	632
1. Responsabilidad por ruina. Prescripción.	
Inicio del cómputo. Ruina parcial	632
2. Prescripción. Daños provenientes de vicios	
no ruinógenos (art. 1647 bis, Cód. Civ.).	
Plazo general de diez años (art. 4023, Cód. Civ.)	633

PROVINCIA DEL CHACO

por ANTONIO JUAN RINESSI

1. Daño por conducta antijurídica	635
2. Daños por riesgo de la cosa.....	635
3. Responsabilidad del dueño frente a terceros.....	636
4. Daño por omisión de deberes de cuidado.....	636
5. Daños causados por riesgo de la cosa en inmueble lindero	636
6. Profesional que realiza obra en inmueble propio.....	637

PROVINCIA DE SAN JUAN

por PASCUAL EDUARDO ALFERILLO

1. Responsabilidad de los constructores	
en contrataciones entre particulares.....	639
1.1. Principios generales	639
Interpretación de los contratos de	
construcción de obras en general	639
Interpretación de los contratos de adhesión que	
tienen por finalidad la construcción de viviendas.....	640
1.2. Principios sustanciales y procesales que	
rigen en el pacto de construcción de obra.....	641
La obligación del constructor es de resultado	
y debe entregar la obra en condiciones	
de uso conforme a su destino.....	641
En la construcción por locación de obra rigen	
las garantías especiales de esa convención	642
La responsabilidad por ruina es contractual	642

La acción contra el empresario constructor se transmite a los adquirentes de la cosa objeto de la obra	642
En la locación de obra el principio del artículo 1193 del Código Civil cede, cuando una de las partes se negase a cumplir el contrato y hubiese recibido alguna prestación, a favor de la amplitud probatoria reglada por el artículo 1191	643
1.3. Recepción de la obra.....	644
Efectos jurídicos de la recepción definitiva de una obra	644
La recepción de la obra no implica para el constructor un salvoconducto a la indemnidad por los vicios ocultos	645
1.4. Desistimiento de la construcción de la obra por su dueño	645
Consecuencias jurídicas del desistimiento del dueño de la obra por su sola voluntad	645
1.5. Prescripción de la responsabilidad del constructor.....	646
A los fines de la prescripción se deben diferenciar los vicios aparentes de los ocultos, y los que son causa de ruina de la obra	646
Es decenal el plazo de la responsabilidad del constructor por ruina de la obra.....	646
Es anual el plazo de prescripción para demandar el resarcimiento de los daños por ruina del edificio.....	646
Hay que tener en cuenta las particularidades fácticas de cada caso para contabilizar el plazo de prescripción	647
1.6. Responsabilidad por la perturbación producida por una obra nueva	648
1.7. Responsabilidad de los promotores de las construcciones bajo el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal	649
En la fase de construcción de un edificio en propiedad horizontal corresponde la constitución de un consorcio provisorio, en la etapa de prehorizontalidad.....	649

Cuando se cumplimenta el propósito del consorcio provisorio se produce la disolución de la sociedad que lo contuvo	649
El consorcio provisorio y el definitivo son personas jurídicas diferentes que actúan en etapas distintas en la construcción de un edificio en propiedad horizontal	650
El límite de la responsabilidad del promotor del consorcio bajo en régimen de la Ley de Propiedad Horizontal se extiende hasta el nacimiento del consorcio de propietarios definitivo	651
2. Responsabilidad del Estado en la contratación por licitación pública para la construcción de obras. Frustración de las expectativas de una empresa, mejor oferente, por acto arbitrario del Estado contratista	651
2.1. El principio de la buena fe es aplicable, de igual modo, en la contratación de obras por licitación pública	651
El Estado no puede ni debe hacer daño en los procesos licitatorios.....	652
2.2. En el pliego licitatorio el Estado pone de manifiesto su voluntad contractual	652
2.3. Las comisiones evaluadoras de las propuestas de los oferentes carecen de legitimidad para modificar las condiciones del pliego licitatorio.....	656
2.4. Declaración de nulidad del acto administrativo al solo efecto de acreditar el requisito de ilicitud en la reclamación de daños y perjuicios.....	656
2.5. En la reclamación de daños por frustración de las expectativas del mejor oferente se debe acreditar el daño, la relación de causalidad y el factor de atribución, además de la ilicitud.....	657
2.6. En cada fase del proceso licitatorio, los oferentes tienen derechos subjetivos distintos que ante su vulneración o desconocimiento por el comitente generan consecuencias jurídicas diferentes	658
2.7. La pérdida de chance debe ser perfectamente diferenciada del lucro cesante.....	660

3. Responsabilidad laboral de las empresas constructoras por la subcontratación de trabajadores	662
3.1. Subcontrato de empresa. Subcontratación de mano de obra: Objeto. Simulación ilícita.....	662
3.2. Solidaridad del contratista y subcontratista en la construcción respecto del trabajador.....	662
3.2.1. Conforme a la ley 22.250 la omisión de inscripción en el registro genera solidaridad	662
3.2.2. La sola omisión de comunicar el inicio de la obra no trae aparejada la solidaridad del contratista principal	663
3.2.3. El contratista principal es solidario frente a la reclamación obrera si no se ha cumplido con lo preceptuado por el artículo 32 de la ley 22.250.....	663

PROVINCIA DEL NEUQUÉN

por MARCELO DANIEL IÑIGUEZ
y MARÍA ALICIA VARNI

1. Acción directa artículo 1645 del Código Civil. Subcontratistas	665
2. Prueba del contrato de locación de obra.....	668
3. Obra contratada por un tercero	671
4. Mora del locador. Necesidad de interpellación previa	672
5. Locación de obra y de servicios. Distingo. Desistimiento.....	673
6. Momento del pago del precio. Intereses moratorios	676
7. Responsabilidad del tallerista o locador de obra por incendio de automotor	677
8. Precio. Falta de ajuste.....	679
9. Responsabilidad por vicios.....	680
10. Responsabilidad por mora en la entrega de la obra.....	683
11. Responsabilidad del locador de obra intelectual.....	685

LA COMPOSICIÓN Y DIAGRAMACIÓN SE REALIZÓ EN
RUBINZAL - CULZONI EDITORES