

## 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
	687

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 recursorias .....	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

## **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 EXTRA CONTRACTUAL 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 empleador .....	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 interpelación 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