

CONTENIDO

ABREVIATURAS.....	17
PRÓLOGO.....	19
PRESENTACIÓN.....	25
 <i>Capítulo I</i>	
ASPECTOS GENERALES.....	31
1. Entrada en vigor de la Ley n.º 19.726 de 21 de diciembre de 2018.....	31
2. Naturaleza de la responsabilidad de los agentes de la edificación.....	33
2.1. Delimitación entre la responsabilidad contractual y la responsabilidad extracontractual.....	33
2.2. Naturaleza de la responsabilidad bajo la redacción original del art. 1844 CC.....	36
2.3. Naturaleza de la responsabilidad prevista por el art. 1844 CC tras la reforma introducida por la Ley n.º 19.726.....	38
2.4. Teoría que identifica la responsabilidad decenal con un caso de garantía.....	41
2.4.1. Crítica a la tesis de la garantía.....	42
3. Cláusulas de exoneración o limitación de responsabilidad.....	46
3.1. Situación respecto de los defectos que afectan la estabilidad, solidez o funcionalidad del edificio (defectos graves).....	46
3.2. Situación respecto de los “demás defectos” (defectos intermedios) y defectos que solo afectan elementos de terminación o acabado (defectos leves).....	48
4. Fundamento de la responsabilidad decenal.....	53

Capítulo II

PRESUPUESTOS DE LA RESPONSABILIDAD	57
1. Limitación objetiva: edificio destinado por su naturaleza a tener larga duración	57
2. Limitación causal: los defectos o vicios del edificio	64
2.1. Aspectos generales	64
2.2. La responsabilidad decenal.....	65
2.2.1. Defectos o vicios que afectan la estabilidad o solidez del edificio	66
2.2.2. Defectos o vicios que hacen el edificio impropio para el uso pactado expresa o tácitamente o para el uso a que normalmente se destina.....	67
2.3. La responsabilidad quinquenal	72
2.4. La responsabilidad bianual.....	72
2.5. Vicios ocultos y aparentes	74
3. Limitación temporal: los plazos de prueba de la correcta construcción del edificio.....	79
3.1. Aspectos generales	79
3.2. Valoración crítica de la extensión de los plazos de prueba de la buena construcción del edificio	81
3.3. La recepción de la obra y el comienzo de los plazos de buena construcción del edificio	84
3.3.1. Aspectos generales.....	84
3.3.2. Los distintos tipos de recepción y el inicio del cómputo de los plazos de buena construcción del edificio	85
3.4. Responsabilidad por defectos o vicios que se manifiestan antes de la recepción de la obra	92
3.5. Responsabilidad por defectos o vicios que se manifiestan después del transcurso de los plazos de prueba de la buena construcción del edificio	96
4. Carácter oneroso del contrato y previa constitución en mora: ¿son presupuestos de la responsabilidad prevista por el art. 1844 CC?	98
4.1. El carácter oneroso del contrato	98
4.2. La previa constitución en mora	100

Capítulo III

LEGITIMACIÓN ACTIVA	107
1. El comitente.....	107
2. El sucesivo adquirente del edificio	108
2.1. Planteo	108
2.2. Legitimación activa del sucesivo adquirente bajo la redacción original del art. 1844 CC	109
2.3. Legitimación activa del sucesivo adquirente bajo la nueva redacción del art. 1844 CC	113
2.4. Adquisición de un edificio en estado defectuoso	117
3. Legitimación activa en los edificios en régimen de propiedad horizontal.....	119
3.1. Planteo	119
3.2. Legitimación activa ante defectos o vicios que afectan bienes individuales	120
3.3. Legitimación activa en caso de defectos o vicios que afectan bienes comunes	122
4. Otros damnificados por los defectos o vicios	126

Capítulo IV

LEGITIMACIÓN PASIVA.....	127
1. Arquitecto proyectista.....	127
1.1. Función	127
1.2. Atribución de responsabilidad	128
2. Arquitecto director de obra	131
2.1. Función	131
2.2. Atribución de responsabilidad	133
2.2.1. Incorrecta dirección de la obra: ¿está el arquitecto obligado a vigilar los trabajos realizados por el constructor y sus auxiliares?.....	133
2.2.2. Responsabilidad por el proyecto confeccionado por otro arquitecto.....	137
3. Ingeniero.....	139
4. Constructor	140
4.1. Noción.....	140

4.2. Atribución de responsabilidad	142
4.2.1. Defectuosa ejecución material de los trabajos constructivos.....	142
4.2.2. Mala calidad de los materiales empleados	143
4.2.3. Faltas y omisiones de las personas que sirven bajo sus órdenes.....	146
4.2.4. Responsabilidad por errores en el proyecto.....	147
5. Empresario	149
5.1. La interpretación tradicional: la equiparación del empresario al constructor	149
5.2. La novedosa interpretación de la Suprema Corte de Justicia en la sentencia n.º 1.297/2019	150
5.3. Crítica a la interpretación de la Suprema Corte de Justicia ...	152
5.4. Empresario como equivalente a promotor o desarrollador inmobiliario	154
5.4.1. Delimitación de la figura	154
5.4.2. Responsabilidad del promotor.....	157
6. Subcontratistas	164
7. Contratistas parciales.....	168
8. Suministrador de materiales.....	170
9. Instituciones de intermediación financiera	173

Capítulo V

FUNDAMENTO DE LA RESPONSABILIDAD:

¿RESPONSABILIDAD OBJETIVA O POR CULPA?	177
1. Aspectos generales	177
2. Fundamento de la responsabilidad del arquitecto y del empresario bajo la redacción original del art.	
1844 CC.....	178
3. Fundamento de la responsabilidad de los agentes de la edificación en la nueva redacción del art.	
1844 CC.....	183

Capítulo VI

LA RELACIÓN DE CAUSALIDAD	187
1. Planteo.....	187

2.	Interpretación bajo la redacción original del art.	
	1844 CC.....	187
3.	Solución tras la nueva redacción del art.....	
	1844 CC.....	189

Capítulo VII

	EXIMENTES DE RESPONSABILIDAD.....	193
1.	Introducción.....	193
2.	Causa extraña no imputable	194
	2.1. Caso fortuito y fuerza mayor	195
	2.2. Hecho del tercero	199
	2.3. Hecho del acreedor	201
	2.4. Vicio de los materiales.....	205
3.	La prueba de la causa extraña no imputable	210
4.	La causa no imputable: ¿la ausencia de culpa exonera de res- ponsabilidad?.....	212

Capítulo VIII

	DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD ENTRE LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN	217
1.	Planteo de la cuestión	217
2.	La responsabilidad proporcional	218
3.	La responsabilidad solidaria	224
4.	La responsabilidad <i>in solidum</i>	225

Capítulo IX

	RESARCIMIENTO DE LOS DAÑOS	229
1.	Forma de reparación	229
2.	Daños indemnizables	232
	2.1. Daño emergente.....	233
	2.2. Lucro cesante.....	235
	2.3. Daño moral	235

Capítulo X

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN 239

Capítulo XI

APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY DE RELACIONES DE
CONSUMO 243

1. Aspectos generales 243
2. Cláusulas de exoneración o limitación de responsabilidad..... 244
3. Vicios aparentes y ocultos..... 245

Capítulo XII

DEROGACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 35 Y 36 DE LA LEY
N.º 1.816 247

Capítulo XIII

RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL POR LA RUINA
DEL EDIFICIO 251

1. Planteo 251
2. Naturaleza de la responsabilidad..... 253
 - 2.1. Supuesto especial de la responsabilidad por el hecho de las cosas 253
 - 2.2. Teorías que tienden a objetivar la responsabilidad prevista por el inc. 2º del art. 1327 CC. Crítica..... 256
3. Distribución de la responsabilidad..... 260
 - 3.1. Responsabilidad del dueño del edificio..... 260
 - 3.2. Responsabilidad del arquitecto que dirigió la obra 262
4. Presupuestos de la responsabilidad: la ruina del edificio 264

ANEXO 273

1. Ley n.º 19.726 - Modificación del art.....
1844 del Código Civil y derogación de los arts.
35 y 36 de la ley 1.816 relativo a la responsabilidad de arqui-
tectos ingenieros y constructores..... 273

2.	Redacción original del art. 1844 del Código Civil (Ley n.º 16.603 de 19 de octubre de 1994).....	274
3.	Artículos 35 y 36 de la Ley n.º 1.816 de 8 de julio de 1885.....	274
4.	Proyecto de ley de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay de 18 de noviembre de 2016.....	275
5.	Proyecto de ley del Centro de Relaciones de Consumo de 16 de mayo de 2017	276
6.	Proyecto de ley de la Comisión Interuniversitaria de 1º de no- viembre de 2017	277
7.	Proyecto de ley aprobado por la Comisión de Constitución y Legislación de la Cámara de Senadores el 31 de julio de 2018 y por la Cámara de Senadores el 8 de agosto de 2018	278
8.	Proyecto de ley aprobado por la Comisión de Constitución, Có- digos, Legislación General y Administración de la Cámara de Representantes el 31 de octubre de 2018 y por la Cámara de Representantes el 4 de diciembre de 2018.....	279
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....		281