

## MEMORANDUM

**De:** Dr. Enrique Lussich Puig

**A:** Cámara Mercantil de Productos del País.

**Fecha:** 7 de febrero de 2019

### Asunto.- Ley N° 19.726 – Modificaciones al régimen de responsabilidad por defectos o vicios de construcción.-

I.- El 13 de enero de 2019 entró en vigencia la Ley N° 19.726 promulgada el 21/12/2018, que modificó el artículo 1844 del Código Civil que regulaba la denominada "responsabilidad decenal" (por su duración de 10 años) del "*arquitecto y el empresario de un edificio*" en caso que el mismo se arruinara "*en todo o en parte por vicio de la construcción o por vicio del suelo, o por la mala calidad de los materiales, haya suministrado éstos o no el propietario, y a pesar de cualquier cláusula en contrario*". La norma disponía dicho período de garantía de 10 años para la aparición del vicio o defecto, y la posibilidad además de plantear el reclamo durante el tiempo de duración de las acciones personales, es decir 20 años contados desde el momento que apareciera la afectación.

El texto de la nueva Ley modificativa, tuvo su origen en un proyecto que la Asociación de Arquitectos del Uruguay elaboró e hizo llegar a los Senadores del Frente Amplio en noviembre de 2016, por entender que el régimen que regulaba la responsabilidad de arquitectos y constructores era excesivo e injusto, había sido objeto de diferentes interpretaciones, tenía 150 años y no se ajustaba a la realidad actual de la industria de la construcción.

### **II.- El nuevo régimen establecido por la Ley N° 19.726.-**

#### **1.- Responsables:**

El artículo 1844 del Código Civil hoy modificado, refería a la responsabilidad del "arquitecto" y del "empresario" de un edificio. La nueva Ley agrega dentro del elenco de responsables a : "**El arquitecto, el ingeniero, el constructor y el empresario de un edificio..**"

#### **2.- Plazos de Responsabilidad en función del vicio o defecto:**

2.1: Se mantiene el **plazo de 10 años** para la responsabilidad por defectos o vicios que afecten la estabilidad o solidez de lo construido, o lo hagan impropio para el uso pactado expresa o tácitamente o para el uso al que normalmente se destina.

2.2: Para los demás defectos o vicios, con excepción de los que solo afecten elementos de terminación o acabado de las obras, la responsabilidad del arquitecto, ingeniero, constructor y empresario del edificio tendrá un **plazo de 5 años**.

2.3: Para los defectos o vicios que solo afecten elementos de terminación y acabado de las obras, la responsabilidad tendrá un **plazo de 2 años**.-

### **3.- Cómputo de los plazos y prescripción de la acción:**

Los plazos antes indicados para accionar por responsabilidad contra el arquitecto, ingeniero, constructor y empresario del edificio, se cuentan desde la recepción de la obra; pero una vez aparecido el vicio o defecto dentro de dichos plazos, el perjudicado deberá concretar su accionamiento dentro de un plazo máximo (de prescripción) de 4 años .

### **4.- Quiénes pueden reclamar:**

La Ley dispone que no solamente **quien encomendó la obra** tiene derecho a reclamar por responsabilidad al arquitecto, ingeniero, constructor y empresario del edificio, **sino también los sucesivos adquirentes del mismo**.

### **5.- Posibilidad de exonerarse de responsabilidad:**

El arquitecto, el ingeniero, el constructor y el empresario solo podrán exonerarse de responsabilidad según la Ley, *“si acreditan que el vicio o defecto se produjo por causa extraña que no les fuere imputable. No constituye causa extraña el vicio de los materiales provistos por el comitente que no hubieran sido rechazados por aquéllos, ni aun cuando el daño se produzca durante la ejecución”*.

### **6.- La norma aprobada es de “orden público”:**

Al igual que lo era el artículo 1844 del Código Civil, la disposición legal ahora aprobada es de orden público y como consecuencia determina la nulidad de cualquier acuerdo que puedan realizar las partes para establecer un régimen distinto en su relacionamiento.

### **7.- Aplicación de la nueva Ley.-**

Esta Ley se aplica a los contratos de construcción que se celebren con posterioridad a la entrada en vigencia de la misma, es decir, posteriores al 13 de enero de 2019.

-----