

REVUELTO DE VICIOS

Por Valeria Elizabeth Nerpiti (*)

La adquisición de la nueva casa como el desarrollo de un flamante emprendimiento muchas veces se ven afectados por los reclamos y el desconocimiento.

Los compradores adquieren sus viviendas o planifican la construcción de una casa, con toda la ilusión y muchas veces con el dinero que ganarán.

Eso significa mayor esfuerzo y expectativa. Los desarrolladores realizan variados estudios a fin de lograr el negocio con una importante utilidad que a futuro significará el inicio de otro nuevo emprendimiento.

Como en todo, están los buenos y los no tan buenos; los que no ven satisfechas sus expectativas con nada o que pagan un precio bajo y reclaman una calidad de primera, como los que realizan obras a bajo costo pero de buena calidad y aquellos que construyen ilusiones ópticas pero entregan un producto deficiente.

Lo importante es el equilibrio.

Cuando la frustración se apodera de los compradores, comienzan los reclamos y es allí donde el límite de lo razonable genera en el constructor o vendedor la acción de atender esos pedidos con mayor o menor ímpetu.

No es lo mismo quien actúa como vendedor que quien lo hace en su carácter de constructor o profesional director de obra o proyectista.

No son lo mismo los vicios aparentes, que los ocultos, que los redhibitorios, que los de construcción, que los de planos, que los de suelo o que la ruina total o parcial. Muchos hacen un gran revuelto con todos los términos y plazos.

Tratando que el revuelto quede solo para Artemio Gramajo y sus seguidores, veamos qué dijo el legislador respecto de los vicios: Conforme surge del art. 1.647 bis primer párrafo del Código Civil agregado por ley 17.711 “recibida la obra, el empresario quedará libre por los vicios aparentes y no podrá luego oponérsele la falta de conformidad con lo estipulado”, es decir los vicios aparentes se purgan con la recepción. Es así que, por ejemplo, si el revestimiento del patio tiene imperfecciones de terminación o si el solado se encomendó de alfombra y es de cemento alisado, etc, en todos ellos, una vez recibida la obra no podrá reclamarse por tales supuestos.

Por el contrario, respecto de los vicios ocultos, el art. 1647 segundo párrafo del Código Civil señala que “el principio de la liberación del empresario, con motivo de la recepción, no rige cuando la diferencia no pudo ser advertida al momento de la entrega, o los defectos eran ocultos”. Este mismo artículo en su párrafo final determina que “el plazo para denunciar los vicios ocultos es de 60 días a partir de su descubrimiento”. Si una vez recibida la obra, se producen manchas en el solado de madera y se determina que es consecuencia de la pérdida de la cañería del piso radiante, o si al usar el garaje se advierte que el mismo es de una superficie menor a la necesaria para el buen uso, pues en esos casos estamos frente a un vicio oculto.

Ahora bien, respecto de los vicios redhibitorios éstos son los “defectos ocultos de la cosa, cuyo dominio, uso o goce se transmitió por título oneroso, existentes al tiempo de la adquisición, que la hagan impropia para su destino, si de tal modo disminuyen el uso de ella que de

haberlos conocido el adquirente, no la habría adquirido, o habría dado menos por ella” (artículo 2.164 Código Civil). Estos son los vicios de la compraventa.

La ley señala que “el enajenante está libre de la responsabilidad por vicios redhibitorios, si el adquirente los conocía o debía conocerlos por su profesión u oficio”. Asimismo, si el vendedor conoce o debía conocer por razón de su oficio o arte, los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, y no los manifestó al comprador, tendrá este a más de las acciones especiales - reducción o devolución del precio-, el derecho a ser indemnizado de los daños y perjuicios sufridos, siempre que optare por la rescisión del contrato (artículos 2.170, 2.174 y 2.176 Código Civil).

Conforme lo prescribe el art. 4041 del Código Civil, el plazo para el reclamo por los vicios redhibitorios es de tres meses.

Del mismo modo, si el vicio es aún más grave estamos frente al concepto de ruina que es un vicio que lesiona la estabilidad, compromete la solidez o afecta la duración o la conservación de una obra.

De acuerdo a lo normado por el legislador en el art. 1646 del Código Civil, “la ruina debe producirse en edificio o inmueble destinado a larga duración luego de recibida la obra”.

El origen de la ruina debe proceder conjunta o indistintamente de vicio de la construcción, vicio de suelo, de mala o equivocada calidad de los materiales o de error de proyecto, y será responsabilidad del empresario, proyectista y director de obra independientemente que el comitente haya provisto los materiales

Producida la ruina dentro del plazo de los diez años, la responsabilidad podrá endilgársele tanto al constructor / empresario, como al proyectista y director de obra en tanto puedan acreditarse las circunstancias de culpabilidad. Los diez años se contarán desde el momento en que el comitente recibe la obra, o el mismo plazo a contar desde la fecha de la mora de éste, en su deber jurídico de proceder a la recepción (artículo 1.646 segundo párrafo Código Civil).

Para que entre en juego el art. 1646 CC, no será necesario estar frente a la caída o destrucción total de la obra sino simplemente ante la amenaza o que no sirva para el fin que fue creada. Si, por ejemplo, los desagües de una obra no son suficientes al momento que todo el edificio está en su capacidad a pleno, estaríamos ante una ruina funcional.

Según la jurisprudencia para que exista ruina no es necesario que las fallas comprometan la estabilidad o solidez del edificio, basta que las deficiencias impidan el normal uso y goce de la cosa, desnaturalicen el fin de la obra o impidan su aprovechamiento adecuado.

Como corolario, está claro que en un mundo de desencuentros, crisis económica y frustraciones propias, están quienes intentan convencer a los comitentes, copropietarios, compradores que cuestionen todas las decisiones del proyectista al momento de concebir la obra o la calidad de la construcción o el diseño de la obra entregada. “A posteriori todo es revisable, cuestionable y perfectible, el quid de la cuestión está en qué se reclama, cuál es el sustento, cuándo, cómo y a quién se lo hace”.

Claro está que será mejor la defensa en aquellos casos en que se cuente con un acta de recepción de obra o entrega de llaves, con un buen contrato o una prolija garantía de obra. Estos son algunos de los remedios que amortiguarán los golpes de quienes deciden accionar

judicialmente.

Es necesario no entrar en pánico, ni dejar de crear, ni de construir, ni de vender, simplemente tamizar los reclamos con el colador de la razonabilidad, que en definitiva será la que aplicará, a futuro, un juez.

El equilibrio, la tolerancia y la no transferencia son el secreto del éxito en las relaciones humanas.

NERPITI & FERRANDEZ(*)

Abogada y Arquitecta. Coautora de los libros "Arquitectura Legal Las Respuestas" y "Opus Jodex".