

Diario Civil Nro 39- 03.08.2015

Responsabilidad por vicios ocultos en el contrato de locación de obra: un pertinente aporte del Código Civil y Comercial a la seguridad jurídica.

Por Pablo Masud

El Código de Vélez en su versión original no contempló los efectos que producía la recepción de la obra respecto de la responsabilidad del locador por los vicios ocultos. Esta carencia fue subsanada mediante la incorporación del artículo 1647 bis¹ por la Ley 17.711, según el cual la recepción de la obra no liberaba al locador de los vicios ocultos, a condición de que el locatario los denunciara dentro de los sesenta días de su descubrimiento. Vencido ese término de caducidad sin formular la denuncia, el locatario perdía todo derecho a reclamar por dicha causa. Sin embargo, este artículo 1647 bis no estableció un plazo de prescripción dentro del cual el locatario debía interponer la acción fundada en la responsabilidad del locador por vicios ocultos.

El artículo 1646 del Código de Vélez, dedicado a la responsabilidad por ruina total o parcial de una obra o edificio en inmuebles destinados a larga duración sí contemplaba un plazo de prescripción de un año a contar desde que dicha ruina se produjo y supeditaba la responsabilidad del locador a que la ruina se hubiera dado dentro de los diez años de recibida la obra. Así las cosas, si un vicio oculto afectaba una obra o edificio en un inmueble destinado a larga duración al punto de provocar su ruina total o parcial, entonces la acción sí contaba con el plazo de prescripción de un año del artículo 1646. Fuera de este excepcional y acotado caso, el Código de Vélez no contenía una expresa solución al interrogante acerca del plazo de prescripción de la acción por vicios ocultos en la locación de obra.

En la práctica contractual habitual, y vigentes las normas mencionadas, las partes de un contrato de locación de obra en el ejercicio de la autonomía de la voluntad, solían convenir dos recepciones de la obra con precisos y diferentes efectos. La primera en el tiempo, llamada recepción provisoria, liberaba al locador de los vicios aparentes que pudiera presentar la obra, es decir aquellos que no podían dejar de ser observados con la diligencia que es dable exigir en el caso de que se trate. Luego de esta recepción se fijaba un término de extensión variable, llamado habitualmente plazo de garantía, durante el cual el locador se comprometía a subsanar los vicios o defectos ocultos que aparecieran luego de producida la recepción provisoria. Transcurrido este plazo de garantía, acaecía la recepción definitiva de la obra que extinguía todas las obligaciones que el contrato había hecho nacer entre las partes, con excepción de la responsabilidad por ruina del artículo 1646, cuyos alcances y efectos no podían ser alterados por el común acuerdo de las partes.

Pero fuera de los casos en que la cuestión de los vicios ocultos era expresamente convenida en el contrato, o se daba en el marco de un supuesto de ruina total o parcial regulada por el artículo 1646 del Código Civil, se presentó una gran incertidumbre acerca del término de prescripción de la acción del locatario para demandar al locador por su responsabilidad por los vicios ocultos aparecidos luego de la recepción de la obra.

Así, un sector de la doctrina sostenía que dicho plazo de prescripción era de un año por aplicación analógica del artículo 1646². Otros se inclinaban por aplicar el

¹ Artículo 1647 bis Código Civil: "Recibida la obra, el empresario quedará libre por los vicios aparentes, y no podrá luego oponérsele la falta de conformidad del trabajo con lo estipulado. Este principio no regirá cuando la diferencia no pudo ser advertida en el momento de la entrega, o los defectos eran ocultos. En este caso, tendrá el dueño sesenta días para denunciarlos a partir de su descubrimiento"

² Aparicio Juan Manuel, *La locación de obra y las reformas introducidas al Código civil por la Ley 17.711*, Pág. 36, Ed. Plus Ultra, 1973

régimen de los vicios redhibitorios y considerar un plazo de prescripción de tres meses³. Algunos autores postulaban la existencia de un plazo de garantía de diez años durante el que debería manifestarse el vicio y una acción que prescribiría a los sesenta días de dicha manifestación⁴. En el mismo orden, se proponía también la aplicación del plazo de prescripción decenal, no obstante reconocerse su carácter prolongado⁵. La jurisprudencia también mostraba posturas disidentes sobre el punto que iban desde la prescripción decenal⁶, al plazo anual⁷, y al término de caducidad de sesenta días⁸.

En este estado de cosas, el Código Civil y Comercial viene a poner claridad sobre esta cuestión y a efectuar un saludable aporte a la seguridad jurídica al regular específicamente en su artículo 1272 segundo párrafo inciso b)⁹ la responsabilidad por vicios o defectos no ostensibles al momento de la recepción de la obra cuando no se pactó un plazo de garantía ni es de uso otorgarlo, remitiendo a tal fin a las normas sobre garantía por vicios ocultos del artículo 1054 y concordantes de dicho Código.

La nueva regulación mantiene así la carga del locatario de denunciar la existencia del vicio oculto dentro de los sesenta días de haberse manifestado (art. 1054), salvo que el locador haya conocido o debido conocer la existencia del vicio, y dispone que dicha garantía caduca cuando transcurren tres años, desde que se recibió la cosa, si esta es inmueble; y seis meses desde que se la recibió o se la puso en funcionamiento si la cosa es mueble (art. 1055); plazos éstos que pueden ser ampliados por acuerdo de partes. En lo que hace al término de la prescripción de la acción para reclamar por dichos vicios o defectos no ostensibles, el Código Civil y Comercial remite a lo dispuesto en el Libro Sexto, en razón de lo cual dicho plazo ha quedado establecido en un año (art. 2564 inc. a).

De este modo, en el Código Civil y Comercial, la responsabilidad del locador por vicios ocultos que no provoquen la ruina de la obra¹⁰ exigirá que esos vicios se evidencien dentro de los tres años de la recepción de la obra si se trata de un inmueble y de seis meses desde su recepción o puesta en funcionamiento si la cosa fuera mueble. Asimismo, el locatario para conservar su derecho y salvo que el locador hubiera conocido o debido conocer la existencia de los vicios no ostensibles, deberá denunciar a aquel la aparición de los mismos dentro de los sesenta días de su puesta en evidencia, contando luego el locatario con un plazo de prescripción de un año desde dicha denuncia fehaciente, para incoar la respectiva acción judicial en orden a hacer valer la responsabilidad del locador.

³Huberman, C.E. – Azpiri, J.O., *Los vicios en la construcción*, L.L. 138-678.

⁴Salerno, *Los presupuestos de las garantías de obra*, EDLA. 1984-1190; Nuñez Jorge F, “*Contrato de locación de obra*”, Pág. 69.

⁵Llambías, J.J. – Alterini, A, *Código Civil Anotado Tomo III-B*, Pág. 432, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1985.

⁶CApelConcepciondelUruguay – SalaCivilyCom, *Valiente, Víctor O. c. Benítez, Carlos G.*, DJ2005-1, 701 – LL Litoral 2004 (diciembre), 1194

⁷CC0001 QL, “*Castillo, Silvia Beatriz y otros c/Ranelagh Construcciones y otros s/Daños y perjuicios*”, 27/10/2009, SCBA JUBA Sumario B2904852.

⁸CNCiv – SalaG, *Consortio Malabia 579/87 e. J. Velazco 566 c. Empren S.A., L.L. 2004-B, 41; CCivComyMineriaSanJuan – SalaIII, Muñoz, Francisco Oscar c. Empresa Constructora Tabani y otros, LLGran Cuyo2011 (marzo), 188; entre muchos otros.*

⁹Código Civil y Comercial. “*Artículo 1272: Plazos de garantía. Si se conviene o es de uso un plazo de garantía para que el comitente verifique la obra o compruebe su funcionamiento, la recepción se considera provisional y no hace presumir la aceptación.*”

Si se trata de vicios que no afectan la solidez ni hacen la obra impropia para su destino, no se pactó un plazo de garantía ni es de uso otorgarlo, aceptada la obra, el contratista:

a. queda libre de responsabilidad por los vicios aparentes;

b. responde de los vicios o defectos no ostensibles al momento de la recepción, con la extensión y en los plazos previstos para la garantía por vicios ocultos prevista en los artículos 1054 y concordantes”.

¹⁰La responsabilidad por vicios ocultos que hayan provocado la ruina, tiene en el Código Civil y Comercial un plazo de caducidad propio de diez años (art. 1275) y de prescripción de uno (art. 2564 inc. c).