

## **INFORME ASESORIA DRA. MARTOREL**

**27/05/2021**

Realizamos una reunión con la Dra Lidia Martorell y nos acompañó el Dr. Fernando García Hamilton. Se conversó/consultó acerca de las responsabilidades legales de la Dirección y otros intervinientes (LINK/SIGMA) ante eventualidades tales como accidentes que involucren al personal, daños sobre propiedades linderas, etc.

La información tratada está dividida en dos partes: Durante las obras y después de entregadas las unidades.

### **DURANTE LAS OBRAS**

Se debatió la figura y responsabilidad de los diferentes actores que componen nuestros proyectos y/o firman ante las reparticiones públicas, contratos, planos, otros documentos legales.

- Fiduciario
- Proyecto de Arquitectura
- Cálculo Estructural
- Dirección Técnica
- Contratistas (Incluido SIGMA)
- Subcontratistas
- Licenciados y Técnicos en Seguridad e Higiene
- Gerenciadores
- Jefes de Obra
- Otros visitantes de las obras (como personal de oficina o visitas comerciales)

Al margen de que partimos de la premisa en la que LINK/SIGMA trabajan bien, de forma responsable, organizada, con Servicio de S&H activo y presente en obra; recomiendan documentar esta forma de trabajo (Informes y todo lo que exige las normativas de S&H de aplicación en obras como las que desarrollamos).

Además, y en específico al tema del Director Técnico, nos sugiere:

- Documentar las visitas
- Tener un libro de actas
- Responderle también por escrito cuando pida cambios o recomendaciones.

En conclusión, cualquier accidente o situación conflictiva en obra, sea con personal propio, contratista y/o vecinos, terminarían llegando a la empresa más grande, en este caso al Fideicomiso.

En caso de llegar a una situación de esas, lo aconsejable es unirse como equipo para defender cualquier reclamo/demanda.

Y por supuesto haber procedido siempre con responsabilidad, cumpliendo las normas vigentes, tomando todos los recaudos posibles y contando con todo el respaldo documental de ese correcto accionar.

## **POSTVENTA**

Explicamos nuestro proceso de postventa y la certificación ISO que tenemos.

Nos sugiere formalizar la Recepción de la Unidad con una firma, explicó la importancia de ese documento, así sean pasadas las 72 horas para que revisen los vicios aparentes.

Respecto a los vicios ocultos, repasamos las prescripciones antes indicadas por FGH:

- El CCC indica, como plazo de prescripción genérico el de 5 años, sólo para los casos en que no se establezca un plazo distinto (art. 2.560 CCC).
- La LDC contempla un plazo de prescripción de 3 años para las acciones de consumo, siempre que el adquirente optara por la protección especial de este régimen. Caso contrario, si invocara la protección genérica del CCC, el plazo de prescripción sería - según vimos - de 5 años.

Se consultó por la conveniencia de enviar una nota al Corsorcio indicando la terminación de la cobertura de postventa pasados los 3 años de entrega de cada unidad, a lo que nos sugirió no hacerlo, dado que se podría alentar a otros que aún no haya completado el plazo a hacer reclamos. Sugiere manejar esa información de forma particular y cuando sea necesaria.

Acordamos enviarle el último Manual de Entrega y nos hará su devolución del mismo.

## **BREVE RESUMEN DE LA NORMATIVA VIGENTE EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD POST-VENTA DE UNIDADES DE PROP. HORIZONTAL**

En primer lugar, cabe hacer notar que existe una dualidad de regímenes normativos aplicables:

- El régimen general del Código Civil y Comercial de la Nación (CCC).
- El régimen de protección especial de la Ley de Defensa del Consumidor N° 24.240 (LDC), que podría resultar aplicable en los casos en los que el adquirente sea un consumidor o usuario final de la unidad adquirida, es decir cuando la haya adquirido en beneficio propio o de su grupo familiar, y como destinatario final de dicha adquisición.

Hecha esta primera aclaración, efectuaremos a continuación una somera síntesis de las principales normas involucradas en materia de responsabilidad post-venta de unidades de Propiedad Horizontal (PH).

### **DEBER DE INFORMACIÓN – CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE VENTA:**

Es muy importante tener en cuenta y observar la norma del art. 4° de la LDC, que impone al proveedor de bienes y/o servicios la obligación de suministrar al comprador en forma cierta, clara y detallada toda la información relacionada con las características esenciales de los bienes y/o servicios que adquiere, y las condiciones de su comercialización. La claridad es la nota más importante, debiendo la información ser accesible y comprensible para el adquirente.

El documento de venta podría de tal modo especificar las condiciones de garantía por desperfectos, vicios, reparaciones, reemplazo de artefactos, etc.; aclarando en qué casos y bajo qué condiciones se responde, y en qué casos no (art. 11 LDC).

Asimismo, podrían especificarse también los plazos de reclamo, vencidos los cuales no caduque el derecho a exigir la reparación o reemplazo de que se trate.

### **MUEBLES Y ARTEFACTOS:**

Para cosas muebles, el art. 11 de la LDC establece que deberá otorgarse garantía por comercialización de cosas muebles, usadas o nuevas. La norma alude a quienes hacen de la venta de cosas muebles su actividad habitual, pero podría resultar aplicable por vía analógica. La garantía se debe por tres meses en caso de cosas muebles usadas y por 6 meses tratándose de cosas muebles nuevas. El contrato podría también establecer en qué casos, en qué plazos y bajo qué condiciones, se debe tal garantía.

### **VICIOS OCULTOS Y VICIOS REDHIBITORIOS:**

Se considera vicio oculto todo defecto en la cosa vendida que no haya sido ostensible al momento de la entrega de la misma, siendo por ello indetectable por parte del adquirente.

Ese vicio o defecto se llama redhibitorio cuando hace que la cosa se vuelva impropia para su destino por razones estructurales o funcionales, o disminuye su utilidad de modo tal que, de haber conocido el adquirente el defecto o vicio, no habría adquirido la cosa o bien la habría adquirido por un precio significativamente menor (art. 1.051, CCC).

No existe responsabilidad del vendedor en caso de que el adquirente haya debido conocer o podido conocer los defectos o vicios mediante un examen adecuado de las circunstancias al momento de la adquisición, o bien cuando tales defectos o vicios no hayan existido al momento de la adquisición. Corresponde al vendedor, en este caso, demostrar que el defecto no existía en tal momento (art. 1.053, CCC).

El adquirente debe denunciar la existencia del vicio oculto en un plazo máximo de 60 días contados desde su manifestación. Si fuera de manifestación gradual, desde el momento en que pudo advertirlo. Si vence ese plazo, no existe responsabilidad del vendedor, a menos que hubiera éste conocido o debido conocer la existencia de los defectos (art. 1.054, CCC).

La responsabilidad por defectos o vicios ocultos caduca: a los tres años en caso de inmuebles, contados desde la entrega de la posesión; y a los 6 meses tratándose de cosas muebles, desde que éstas fueran recibidas o bien puestas en funcionamiento (art. 1.055, CCC. El contrato podría establecer precisiones al respecto).

El adquirente podría resolver el contrato cuando existan vicios redhibitorios, facultad que no tiene si el defecto es subsanable y el vendedor ofrece subsanarlo. En tal caso, queda a salvo la eventual acción de daños y perjuicios a favor del comprador y en contra del vendedor (arts. 1.056 y 1.057, CCC).

### **NORMAS SOBRE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:**

Existe también responsabilidad del consorcio cuando los daños o desperfectos afectan a cosas y/o partes comunes. Cuando afectan a cosas o partes exclusivas, la responsabilidad será de cada consorcista propietario, o del vendedor en su caso.

El CCC establece que son cosas y partes comunes a todas o algunas de las unidades funcionales las de uso común de ellas o las indispensables para mantener su seguridad y las que se determinen en el Reglamento de Copropiedad. Asimismo, las cosas y partes cuyo uso no esté determinado, se consideran comunes en forma residual (art. 2.040, CCC).

Además, se consideran necesariamente comunes: el terreno, los pasillos y vías que comuniquen unidades entre sí y con el exterior, los techos, azoteas, terrazas y patios, los cimientos, columnas, vigas, muros maestros y demás estructuras, los locales e instalaciones de servicios centrales, las cañerías en toda su extensión, los cableados hasta el ingreso a cada unidad, la vivienda para alojamiento del portero o encargado, los ascensores y escaleras, los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí o con cosas y partes comunes, las instalaciones y vías de acceso o circulación de personas con discapacidad, las vías de evacuación, los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común, los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal, la piscina, el solárium, el gimnasio, el lavadero, el salón de usos múltiples, etcétera (arts. 2.040/2.042, CCC).

### **PRESCRIPCIÓN:**

En materia de prescripción de las acciones, nuevamente debemos distinguir ambos regímenes:

- El CCC indica, como plazo de prescripción genérico el de **5 años**, sólo para los casos en que no se establezca un plazo distinto (art. 2.560 CCC).
- La LDC contempla un plazo de prescripción de **3 años** para las acciones de consumo, siempre que el adquirente optara por la protección especial de este régimen. Caso contrario, si invocara la protección genérica del CCC, el plazo de prescripción sería - según vimos - de 5 años.

### ***Supuestos especiales***

Sin perjuicio de los plazos genéricos referidos, existen plazos especiales para supuestos especiales de responsabilidad.

El reclamo de indemnización de daños derivados de la responsabilidad civil prescribe a los 3 años (art. 2.561, CCC).

El reclamo de vicios redhibitorios prescribe al año (art. 2.564, inc a, CCC).

También prescribe al año el reclamo contra el constructor por ruina total o parcial, plazo que se cuenta desde que se hubiera producido la ruina (art. 2.564, inc c, CCC).