



NEGRI & PUEYRRREDON
ABOGADOS

Montevideo 850 Piso:1
C1019ABR - Buenos Aires
Argentina
Tel: (54-11) 5556-8000
Fax: (54-11)
e-mail: np@negri.com.ar
web: www.negri.com.ar

DOS MINUTOS DE DOCTRINA

10 de octubre de 2017

VICIOS HAY MUCHOS

No es un comentario sobre moral, sino sobre los defectos que puede encontrar quien encarga una tarea o un trabajo.

Un fallo endureció las condiciones para que el proveedor se libere de las consecuencias.

Silver House SA construía edificios de departamentos para luego arrendarlos o ponerlos a la venta. Encomendó a Maderera Llavallol SA que colocara en ellos los pisos y zócalos de madera.

Algo anduvo mal: debió demandar a la instaladora porque no había hecho bien su trabajo. Ésta, a su vez, “reconvino” (esto es, contra-demandó), y exigió que se le pagara el precio acordado.

Entre sus argumentos, Silver House argumentó estar amparada por la Ley de Defensa del Consumidor, que le otorgaba un holgado plazo de tres años para presentar la demanda. Por su parte, la empresa instaladora dijo que cuando entregó los pisos y zócalos ya instalados, Silver House no planteó ninguna objeción, por lo que la demanda debía ser rechazada.

El juez de primera instancia le dio la razón a la empresa instaladora y obligó a la constructora a pagar el precio adeudado. Se basó en que el reclamo de esta última se planteó ante la existencia de *vicios aparentes* en los pisos y zócalos colocados, y que en esos casos, según el Código Civil, transcurridos los 60 días desde que el

trabajo es recibido por quien lo encomendó, cualquier reclamo prescribe. Y como la demanda había sido planteada fuera de ese plazo...

Silver House apeló.

La Cámara¹ puso en claro varias cosas: en primer lugar, Silver House *no era un consumidor*. Esto por cuanto el servicio recibido “*no fue consumido como si la constructora fuera su destinataria final*”, sino que “lo incorporó a su patrimonio en el marco de un proceso productivo, desde que se trató de la colocación de pisos y zócalos en departamentos construidos por ella y destinados a ser comercializados”. Entonces, si la constructora no era un consumidor, no podía beneficiarse del plazo de tres años para presentar su reclamo.

En segundo lugar, aclaró que la cuestión trataba acerca de si los supuestos vicios o defectos en la instalación eran *aparentes* o, por el contrario, *ocultos* (también llamados “redhibitorios”). La ley no define los

¹ In re “Silver House SA c. Maderera Llavallol SA”; CNCom (D), 2016; reg. 35232/2011

primeros, pero sí estos últimos: “son los defectos ocultos de la cosa [...] existentes al tiempo de su adquisición que la hagan impropia para su destino”. Tienen que ser de tal magnitud que el adquirente, si los hubiera conocido, “no habría adquirido [esa cosa] o habría dado menos por ella”.

Según el tribunal, la sentencia de primera instancia se refirió a “vicios aparentes”, y Maderera Llavallol la aceptó en esos términos —a pesar de que en algunos tramos del pleito se había referido a “vicios ocultos”—.

¿Es importante la diferencia entre vicios ocultos y aparentes? Sí, lo es. Como lo demuestra este caso, a partir de esa diferencia surgen consecuencias jurídicas muy distintas: la ley trata de manera diferente a quien está en condiciones de advertir a simple vista que algo tiene un defecto que a quien descubre la existencia de un vicio oculto (por definición, *escondido*).

El tribunal explicó que si bien el juez de primera instancia había calificado el problema como relativo a vicios aparentes, *se equivocó al aplicar el plazo de sesenta días, porque éste corresponde sólo en los casos de vicios ocultos*.

Cuando alguien descubre la existencia de un *vicio oculto* la ley exige que el damnificado lo denuncie a su proveedor y actúe luego dentro de ciertos plazos.

En cambio, cuando se trata de *vicios aparentes*, se debe establecer si hubo recepción de la cosa por parte del comprador y, si la hubo, si se la recibió bajo reserva. *De no existir reserva, el contratista se libera, pues se entiende que el trabajo ha sido aceptado*.

Si hay reservas o se constata la existencia de vicios aparentes en el momento mismo de la recepción se abren varias alternativas; una de ellas es pedir la reducción del precio. Otra, el reclamo judicial por daños.

En este caso, los jueces establecieron que la obra fue recibida por Silver House *sin que se hiciera reserva por vicios*. Pero éstos *ya eran conocidos por Maderera Llavallol*, porque se le habían hecho varios reclamos al respecto. Los testigos declararon que, efectivamente, al advertirse que los pisos y zócalos presentaban defectos se reclamó a la empresa instaladora y ésta, en varios casos, atendió los reclamos.

Lo notable de la decisión es que la Cámara reconoció que no hubo *reservas formales*, pero que “desconocer el verdadero estado en que la obra fue recibida equivaldría a la renuncia de la verdad objetiva, lo que es incompatible con el servicio de justicia”. En otras palabras, se dejó de lado la exigencia formal y se tuvo en cuenta la realidad.

Para los jueces, los reclamos hechos por la empresa constructora evidenciaron la voluntad de Silver House de no liberar a Maderera Llavallol de sus obligaciones. En virtud de esos reclamos “naturalmente no procede aplicar lo dispuesto por la primera frase del artículo 1647 del Código Civil” (según la cual “recibida la obra el empresario quedará libre por los vicios aparentes”).

En consecuencia, la falta de liberación de Maderera Llavallol por los defectos de su trabajo dio a Silver House el derecho a demandar por los daños sufridos. Y esa demanda fue planteada antes de que venciera el plazo de prescripción de diez años que otorga la ley.

¿Y cuáles eran las obligaciones de quien debía instalar los pisos y los zócalos? En este tipo de contratos, el contratista asume *una obligación de resultado*. Es decir, debe asegurar algo más que poner todos los medios a su alcance para alcanzar un resultado: debe *asegurar* ese resultado. Si éste no se obtiene, “se frustra el interés del contrato” y se presume el incumplimiento del contratista. Éste sólo podría librarse si demostrara la culpa de un tercero o la existencia de un caso fortuito.

El tribunal consideró que el daño estaba demostrado y que la empresa instaladora no había probado culpas ajenas ni hechos fortuitos para liberarse.

Curiosamente, la sentencia explicó que Maderera Llavallol podría haberse liberado: la razón por la cual los pisos y zócalos tenían vicios pudo haber sido el agua que perdía el sistema de calefacción. Pero la empresa, en lugar de conseguir un dictamen técnico al respecto, aportó un supuesto testigo ocular, *que jamás estuvo en el lugar*. Por el contrario, Silver House pudo probar con peritos que los pisos tenían defectos de colocación, *y esa pericia no fue impugnada*.

La Cámara entonces admitió los daños reclamados por la empresa constructora, entre los que ésta había incluido “la pérdida de la chance de alquilar los departamentos afectados por el incumplimiento”. Pero el tribunal adoptó una política más amplia: “la indisponibilidad de un bien destinado a renta no determina meramente una pérdida de la chance, *sino un verdadero lucro cesante*”. Por lo tanto, *no era necesaria la prueba de un concreto alquiler*, porque la indisponibilidad de los departamentos “era suficiente evidencia del perjuicio causado”.

La sentencia revela un enfoque pragmático de los jueces, que se empeñaron en aplicar la realidad por encima del cumplimiento de aspectos formales (como podría haber ocurrido si hubieran exigido una reserva formal de derechos por parte de la empresa constructora al advertir los defectos en la instalación de los pisos o la demostración de que los departamentos estuvieran alquilados antes de admitir una indemnización).

No está mal esa política pragmática cuando existen indicios suficientes de cuál ha sido la verdad de lo ocurrido. La cuestión está en saber cuándo ese pragmatismo no debe ser aplicado y hasta dónde se lo puede aplicar.

* * *

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse con el teléfono (54-11) 5556-8000 o por correo electrónico a np@negri.com.ar.

**Este artículo es un servicio de Negri & Pueyrredon Abogados a sus clientes y amigos.
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**