

30 de julio de 2019

**RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO INMOBILIARIO
POR DEFECTOS EN LA CONSTRUCCIÓN**

Si la cosa fideicomitida causa daños, ¿quién responde?

Horacio tenía un lote de terreno en Buenos Aires. Lo transfirió fiduciariamente a Las Ruinas SA, para que allí, bajo la dirección de obra de Luis, construyera un edificio de departamentos. Mauro compró una de las unidades.

Para los legos (o para los colegas que no se dedican a estas cuestiones) quizás convengan algunas aclaraciones. Los fideicomisos entraron tarde al listado de contratos regulados: recién en 1995. Había, sí, algunas referencias en el glorioso Código Civil de Vélez Sarsfield de 1869, que permitieron un cierto desarrollo. Pero hasta que no hubo normas específicas, el fideicomiso tenía una concepción algo embrionaria.

Básicamente, y a muy grandes rasgos, un fideicomiso implica la transferencia *fiduciaria* (es decir, hasta cierto punto, imperfecta) de un bien determinado a otra persona (un *fiduciario*), para que ésta cumpla, durante un plazo, un propósito específico con ese bien, en beneficio de un tercero (*beneficiario*). Al vencimiento, el bien regresa a quien constituyó el fideicomiso o pasa definitivamente al beneficiario o a otra persona. Durante el plazo del fideicomiso, el fiduciario *es el*

dueño del bien bajo lo que se llama un *dominio imperfecto*.

En el caso, Horacio transfirió el terreno a Las Ruinas para que ésta construyera allí un edificio (del que seguramente Horacio, en pago por la transferencia, retendría algún departamento). Una vez terminada la construcción, el edificio debía pasar a un tercero que se dedicaría a vender las unidades. En algún lado estaría estipulado cómo habrían de distribuirse las ganancias derivadas del negocio.

Pero la construcción (cuya dirección Las Ruinas encomendó a Luis) no resultó de buena calidad. Al poco tiempo, los caños de la cocina del departamento de Mauro estallaron y su casa, literalmente, se inundó. Ante los graves daños producidos por el agua, Mauro demandó tanto a Horacio como a Luis y a Las Ruinas.

Los tres fueron condenados a indemnizar a Mauro. Y los tres apelaron.

Horacio había sostenido que, como *fiduciante* (esto es, quien transfirió el lote para que allí se construyera un edificio) no sólo no tenía ninguna responsabilidad, sino que *ni siquiera debió haber sido demandado*. (A esa defensa se la llama

“excepción de falta de legitimación”. Existe esa “falta” cuando alguna de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial en que se sustenta el pleito. En términos coloquiales sería el equivalente de decir: “Señor juez, ¿y a mí por qué me miran?”). En el caso, esa defensa prosperó: “el fiduciante —dijo la Cámara¹— que se desprendió de la propiedad del bien *ya no es el dueño* y no debe responder por los daños causados en razón del vicio o riesgo de la cosa fideicomitida”.

La intervención de Horacio había consistido en transmitir el dominio a Las Ruinas —pero sólo para que esta construyera y vendiera; de ahí lo del dominio *imperfecto* sobre el bien, aunque dominio al fin—. Los jueces sostuvieron, correctamente, que Horacio se había desprendido de la propiedad y ya no era su dueño, por lo que no debía responder por los daños causados por el riesgo o vicio de la cosa.

Para la Cámara, Horacio no podía ser condenado, *porque el juez le endilgó la condición de fiduciario, que no tenía*.

En cambio, en todo fideicomiso, “el único legitimado para transmitir a título de *vendedor* el dominio de las unidades es el titular del dominio fiduciario”, porque “es quien tiene la calidad de titular del dominio fiduciario. Es un *verdadero dueño*, aun cuando se refiera al dominio imperfecto”.

En este caso, Las Ruinas, al ser el *vendedor*, fue considerado responsable de los daños producidos por los riesgos y vicios de la cosa vendida. ¿Por qué? Porque “no ejerció debidamente sus atribuciones y deberes en torno al control de la calidad de

los trabajos, evidenciado por los daños sufridos en la unidad vendida” a Mauro.

Para el tribunal, Las Ruinas “debía controlar que los bienes fideicomitidos bajo su administración se encontraran correctamente terminados”.

Pero... ¡No tan rápido, señores jueces! Estamos de acuerdo en que Las Ruinas era responsable porque *administró la construcción* (y ahí es donde no ejerció sus atribuciones y deberes en cuanto a la calidad de la obra). Pero una cosa es ser *administrador* de una construcción y otra, muy distinta, es ser *vendedor de inmuebles*.

En este caso, por fortuna, coincidieron ambas circunstancias en cabeza de Las Ruinas, pero ¿y si no hubiera ocurrido así? ¿Quién debería responder? ¿El administrador o el vendedor o ambos?

¿Y si Las Ruinas sólo hubiera construido, sería también responsable como *vendedor*? Y si el vendedor hubiera sido un tercero, ¿éste también habría sido responsable, además del constructor? Y si tanto constructor como vendedor hubieran sido declarados responsables, ¿su responsabilidad habría sido idéntica?

El caso está bien resuelto (otra vez: porque en este caso Las Ruinas fue al mismo tiempo administrador y vendedor), pero un poco más de claridad acerca de la esfera de responsabilidad de cada uno no habría venido nada mal.

La decisión es clara en cuanto a que, si bien el fiduciario (en el caso, Las Ruinas) tiene un dominio *imperfecto* sobre el bien —pues su dominio está limitado a los propósitos del fideicomiso—, esa “imperfección” no alcanza a liberarlo de sus obligaciones como dueño en el caso de que la cosa tenga vicios o cause daños.

¹ In re “P., M.A. c. Aube Emprendimientos SA”, CNCiv (G), 2019. (Expte. Civ. 50123). *ElDial.com* AAB476 (12 julio 2019)

Las Ruinas “intentó enrostrar lo ocurrido al encargado del edificio”. (En la Argentina se llama así al portero; es una aplicación práctica del principio shakesperiano según el cual por más que se le cambie el nombre a algo sigue siendo igual a sí mismo — “*What’s in a name? A rose by any other name would smell as sweet*”; Shakespeare, *Romeo y Julieta*, Acto II, escena II—).

Los jueces rechazaron que el encargado fuera el responsable, porque “ello no fue corroborado por el peritaje de arquitectura”. En efecto, quienes revisaron las instalaciones del edificio dictaminaron que éstas eran defectuosas. Sin entrar en detalles, baste decir que en la cocina donde estallaron las cañerías “no había instaladas llaves de corte o llaves de paso para agua fría o caliente”, y las que existían no tenían instalado el volante, palanca o manija para su operación.

Ello llevó a establecer que, ante esta construcción defectuosa, no sólo el propietario del inmueble vendido sino también el director de obra eran responsables por los defectos.

La Cámara aplicó la clásica distinción entre obligaciones de medio y obligaciones de resultado: en las primeras, el deudor está obligado a aplicar todos los medios necesarios para lograr su objetivo (como el médico, que está obligado a usar su saber para sanar al paciente, pero éste puede no curarse). En las obligaciones de resultado, en cambio, el deudor debe, sí o sí, obtener lo buscado. En este caso, la obligación del director de obra era una *obligación de resultado*: construir un edificio sin defectos.

Por lo tanto, el tribunal confirmó la condena contra el fiduciario y el director de obra y la rechazó con relación al fiduciante.

En la condena, los jueces agregaron un rubro adicional (pedido por Mauro; de lo contrario no podrían haberlo hecho): el daño moral. Dijeron que, por lo general, el resarcimiento *material* (esto es, por los daños sufridos por los bienes) agota el crédito. Pero *cuando el bien afectado es la sede del hogar y los deterioros irrumpen en la paz de la vivienda, el daño moral está justificado*.

* * *

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.**