

APUNTES SOBRE LA RESPONSABILIDAD CIVIL POR VICIOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO

*Pedro Cabán Vales**

I. Introducción: el Código Civil de Puerto Rico y el actual proceso de revisión y reforma.....	431
II. Consideraciones generales sobre la propuesta del Código Civil.....	433
III. La responsabilidad civil por vicios de construcción en la propuesta del Código Civil.....	433

I. Introducción: el Código Civil de Puerto Rico y el actual proceso de revisión y reforma

Puerto Rico dejó de ser parte de la corona de España en 1898.¹ Casi ciento veinte años después, el Código Civil español, aunque con la denominación de Código Civil de Puerto Rico, continua “sustancialmente vigente” en ese País caribeño.² En 1997, la Asamblea Legislativa de Puerto Rico creó la Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil

* Catedrático Asociado, Facultad de Derecho Universidad Interamericana de Puerto Rico. Doctor en Derecho, Universidad Complutense de Madrid; B.A., J.D., Universidad de Puerto Rico. Miembro del Instituto de Derecho Comparado de la Universidad Complutense de Madrid. Este artículo fue publicado con leves modificaciones en PEDRO J. CABÁN VALES, ET AL., PROBLEMAS ACTUALES DEL DERECHO CIVIL Y EL DESEQUILIBRIO ECONÓMICO: CONVERGENCIAS ENTRE LOS SISTEMAS JURÍDICOS DE ESPAÑA Y PUERTO RICO (2017).

¹ El 10 de diciembre de 1898, España cedió su soberanía sobre Puerto Rico a Estados Unidos, en virtud del Tratado de París, que puso fin al conflicto bélico entre ambas naciones. Art. II Tratado de París de 1898: Tratado de Paz entre Los Estados Unidos de América y el Reino de España, 1 LPRA Documentos Históricos, pág. 17 (2016).

² 2 REGINA GAYA SICILIA, PASADO, PRESENTE Y FUTURO DEL CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO, EN HOMENAJE AL PROFESOR LUIS PUIG I. FERROL 1431 (2006).

[en adelante Comisión].³ A partir de 2003, ese organismo publicó los borradores de lo que está supuesto a ser un nuevo Código Civil para Puerto Rico.⁴ En 2016, se presentó en el Senado un proyecto de Código Civil tomando como punto de partida esos borradores.⁵ Aunque el proyecto no llegó a convertirse en ley,⁶ la legislatura lo utiliza como instrumento de trabajo, junto a los borradores preparados por la Comisión, con vistas a la aprobación de un nuevo código en el futuro cercano.⁷

Con esto en mente, el propósito del presente escrito es comentar, brevemente y sin ánimo de ser exhaustivos, algunos aspectos de la propuesta de Código Civil, en particular el régimen de la responsabilidad civil por vicios de construcción.⁸ Para realizar tal análisis, partiremos del texto de la propuesta según plasmado en los borradores y el proyecto senatorial ya mencionados. El articulado relevante es idéntico en esos documentos. Para efectos de economía en el lenguaje, en el texto principal de este escrito haremos referencia solo a la numeración del articulado en los borradores de la Comisión, aunque en las notas a pie de página aparecerá también la del proyecto senatorial. La referencia a ‘la propuesta de Código Civil’ sin calificativos ulteriores debe entenderse como una alusión simultánea al proyecto de ley de 2016 y al borrador de la Comisión del Código Civil, a menos que se especifique o surja del contexto algo diferente.

³ Ley 85-1997, 2 LPRA §§ 141-141k (2016). Sobre los propósitos de la legislación y el desarrollo de los trabajos en esa comisión, véase Marta Figueroa Torres, *Crónica de una ruta iniciada: el proceso de revisión del Código Civil de Puerto Rico*, 35 REV. JUR. UIPR 491 (2001). Véase además RAMÓN ANTONIO GUZMÁN, “ESTUDIO PRELIMINAR”, EN CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO xxxiii (Ramón Antonio Guzmán, Forum 3ra ed. 2001).

⁴ Marta Figueroa Torres, *Crónica de una ruta adelantada: los borradores del Código Civil de Puerto Rico*, 40 REV. JUR. UIPR 419 (2006). Los borradores pueden consultarse en el sitio de internet de la Oficina de Servicios Legislativos de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. Específicamente, entre los contenidos de la Sala del Código Civil, que están localizados en la sección de Investigación y Preservación de Documentos: <http://www.oslpr.org/v2/BorradorCodigoCivil.aspx>.

⁵ P. del S. 1710 del 25 de junio de 2016, 7ma Ses. Ord., 17ma Asam. Leg. Presentado por el Senador Miguel Pereira (en adelante P. del S. 1710). El proyecto puede ser localizado en el sitio de internet de la ya mencionada Oficina de Servicios Legislativos, específicamente en la sección dedicada al trámite legislativo de las medidas para el cuatrienio 2013-2016: <http://www.oslpr.org/buscar/>.

⁶ Melissa Correa Velázquez, *Cierra la sesión sin pena ni gloria*, EL VOCERO DE PUERTO RICO (3 de diciembre de 2016) <https://issuu.com/vocero.com/docs/v12032016>.

⁷ Rebecca Banuchi, *Comienza la nueva revisión del Código Civil*, EL NUEVO DÍA (21 de enero de 2017), <http://www.elnuevodia.com/noticias/politica/nota/comienzanuevarevisiondelcodigocivil-2283175/>.

⁸ Para efectos del presente escrito, las palabras ‘vicios o defectos de construcción’ pueden ser definidas, en términos generales, como “toda desviación de la obra de las condiciones estipuladas en el contrato, de las reglas del arte de la construcción y de las obligaciones generales y específicas que incumben a los profesionales que intervienen en el proceso de edificación”. JAVIER FERNÁNDEZ COSTALES, *EL CONTRATO DEL ARQUITECTO EN LA EDIFICACIÓN* 257 (1977).

II. Consideraciones generales sobre la propuesta de Código Civil

La propuesta de Código Civil en materia de obligaciones y contratos está dividida en dos libros: el cuarto trata sobre las obligaciones en general;⁹ y el quinto sobre la contratación y otras fuentes de las obligaciones.¹⁰ Esta estructura es diferente a la del Código Civil vigente que agrupa todo lo relativo a obligaciones y contratos en su libro cuarto.¹¹ Tanto en este como en otros aspectos de estructura y sistemática, la propuesta acoge lo dispuesto en ordenamientos más modernos tales como los códigos civiles italiano, alemán, holandés o peruano, por mencionar algunos.¹² Esto aleja la propuesta del patrón establecido en los códigos francés y español, antecedentes próximos del Código Civil vigente.¹³

III. La responsabilidad civil por vicios de construcción en la propuesta de Código Civil

A. Introducción

La propuesta de Código Civil, al igual que el ordenamiento vigente, canaliza la regulación de la responsabilidad civil por vicios de construcción en el contrato de obra. Los rasgos *esenciales* de ese contrato están contenidos en los artículos 146 y 147 del libro quinto.¹⁴ La primera de esas disposiciones establece: “El comitente está obligado a: (a) pagar el precio de la obra; (b) proporcionar la colaboración necesaria para que los servicios puedan prestarse; y (c) recibir la obra, cuando esta haya sido ejecutada conforme a lo convenido”.¹⁵ El artículo 147, por su parte, dispone que el contratista está obligado *inter alia* a “*garantizar la solidez* de la obra, cuando ésta

⁹ ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PR, COM. CONJ. PER. PARA LA REV. Y REFORMA DEL CÓD. CIV. DE PR, BORRADOR PARA LA DISCUSIÓN DEL CÓD. CIV. DE PR arts. 1-177, en las págs. 1-168, P. del S. 1710 arts. 1166-1342, en las págs. 465-512.

¹⁰ ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PR, COM. CONJ. PER. PARA LA REV. Y REFORMA DEL CÓD. CIV. DE PR, BORRADOR PARA LA DISCUSIÓN DEL CÓD. CIV. DE PR arts. 1-317, en las págs. 1-363, P. del S. 1710 arts. 1343-1659, en las págs. 512-610.

¹¹ CÓD. CIV. PR arts. 1041-1810A, 31 LPRA §§ 2991-5150 (2017).

¹² BORRADOR CÓD. CIV. PR, en las págs. 3, 5-8.

¹³ ANTONIO GARRIGUES WALKER, PRÓLOGO, EN CÓDIGO CIVIL FRANCÉS: CODE CIVIL XXXVII (Álvaro Núñez Iglesias trad., Editorial Marcial Pons, 2005) (“El texto final de 1889 [del Código Civil español] mantuvo el afrancesamiento de la forma, de la sistemática y de bastantes de los contenidos del Código, sobre todo en materia de obligaciones y contratos”); Michel J. Godreau, *Un esquema para el análisis de problemas de Derecho Civil Patrimonial*, 55 REV. JUR. UIPR 9, 16 (1986) (indicando que el Código Civil de Puerto Rico “está derivado prácticamente en su totalidad del Código Civil español”).

¹⁴ BORRADOR CÓD. CIV. PR arts. 146-147, en las págs. 253-254; P. del S. 1710 arts. 1488-1489, en las págs. 559-60.

¹⁵ BORRADOR CÓD. CIV. PR art. 146, en la pág. 253; P. del S. 1710 art. 1488, en la pág. 559.

se haya construido en un *inmueble* y deba tener *larga duración, por el término de diez años contados desde la entrega de la obra*; y . . . garantizar que la obra *sirve para el destino previsto*".¹⁶ Para propósitos de organización, dividiremos el análisis del articulado de la propuesta en los siguientes temas: legitimación pasiva o sujetos responsables, construcciones protegidas, vicios o defectos de construcción cubiertos y plazos aplicables.

B. Legitimación pasiva o sujetos potencialmente responsables

El único sujeto que la propuesta identifica como posible responsable es "el contratista". En esto, se sigue la pauta del ordenamiento vigente que nombra como único otro posible responsable al arquitecto.¹⁷ La parquedad de ese ordenamiento centenario ha provocado que se haya interpretado de modo más o menos expansivo para imponer responsabilidad a profesionales no mencionados en el texto legislativo, por ejemplo ingenieros. Sin embargo, al día de hoy hay incertidumbre en torno a si pudieran ser responsabilizados varios otros profesionales.¹⁸ Aprobar la reforma tal cual propuesta no contribuiría a despejar las incertidumbres imperantes lo cual debe ser criticado. Para atender este asunto, en otros ordenamientos y propuestas se ha optado por varias alternativas. El Proyecto Código Civil de Argentina de 1998, que fue uno de los modelos seguidos en la propuesta de Puerto Rico, tiene una disposición que, aplicada a este contexto, haría extensiva la responsabilidad del contratista a varios otros sujetos. Estos desde el llamado promotor inmobiliario, hasta "[e]l subcontratista, [a]l proyectista, [a]l director de la obra y a cualquier otro profesional ligado al comitente por un contrato de obra de construcción referido

¹⁶ BORRADOR CÓD. CIV. PR art. 147, en las págs. 253-54 (énfasis suplido); P. del S. 1710 art. 1489, en la pág. 560 (énfasis suplido). Según el Memorial Explicativo, los artículos 146 y 147 de la propuesta de Código Civil proceden de los artículos: 1180 y 1181 del Proyecto de Código Civil de Argentina de 1998; y 1773 al 1784 del Código Civil de Perú. BORRADOR CÓD. CIV. PR art. 146, en la pág. 254.

¹⁷ Véase CÓD. CIV. PR art. 1483, 31 LPRA § 4124 (2017). El texto de esa disposición es idéntico al del artículo 1591 del Código Civil español, su precedente.

¹⁸ Véase, por ejemplo *Empresas Capote Inc. v. Tribunal Superior*, 103 DPR 765 (1975) (interpretación amplia del concepto 'contratista'). Al día de hoy, no está claro en Puerto Rico cuál es el régimen de responsabilidad civil por vicios de construcción aplicable, entre otros, a: subcontratistas; geólogos; y empresas que se dedican a realizar estudios de suelo o de control de calidad de materiales o edificaciones. Véase PEDRO JUAN CABÁN VALES, LA RESPONSABILIDAD CIVIL POR VICIOS DE LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA Y PUERTO RICO 77-78, 103 n. 263 (Dykinson 2013) y la jurisprudencia allí citada. En cuanto a los *project managers* o gerentes de obra, el Tribunal Supremo de Puerto Rico no ha resuelto si podría imponérsele responsabilidad con la normativa vigente, aunque ha reconocido su existencia y descrito sus funciones. *Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico v. AAA*, 131 DPR 735 (1992). Su homólogo español les ha impuesto responsabilidad equiparándolos a los promotores inmobiliarios. Véase, por ejemplo STS del 15 de marzo de 2001 (RJ Núm. 2001/3194, en las págs. 5008-10) (Esp.).

a la obra dañada o a cualquiera de sus partes”.¹⁹ En el Memorial de la propuesta de Puerto Rico no se expone por que se descartó esta alternativa. Este diseño ampliaría el número de potenciales responsables con una redacción dinámica que no requeriría enmiendas constantes. Entre los aspectos a mejorarse si fuera a adoptarse una disposición parecida, estaría contemplar la responsabilidad del suministrador de materiales; en tanto participa en el proceso de edificación, debe tener una responsabilidad congruente con la de otros intervinientes.²⁰

Otro aspecto a mejorarse es que, tal como están redactados el código y el proyecto de Argentina, la responsabilidad está predicada en la existencia de un contrato de obra. No obstante, los contratos entre el comitente y los agentes intervinientes en la construcción no tienen que ser necesariamente de obra, podrían ser, por ejemplo, de servicios profesionales, y no por eso deberían estar eximidos de responsabilidad. Además, la doctrina científica ha puntualizado que la distinción entre los contratos de obra y servicios puede ser endeble; por esa razón, en algunas propuestas de reforma ambos tipos contractuales se regulan conjuntamente.²¹ A nuestro juicio, ese sería el camino más correcto, en términos sistemáticos, en la reforma del Código Civil. Sin embargo, lo esencial es que una cuestión tan importante no debe quedar determinada por la clasificación formal del contrato, si no por la participación y pericia del profesional en el proceso de edificación. Si el legislador de Puerto Rico deseara preservar la estructura actual de la propuesta y decidiera añadir un artículo análogo al 1274 del Código Civil y Comercial de Argentina, podría atender el señalamiento que realizamos insertando una referencia al contrato de servicios profesionales. Particularmente, en el último inciso de la disposición aludida que estableciera: “cualquier otro profesional ligado al comitente por un contrato de obra de construcción [o de servicios] referido a la obra dañada o a cualquiera de sus

¹⁹ Art. 1198 Proyecto de Código Civil Argentino de 1998. El proyecto puede accederse en: <http://campus.usal.es/~derepriv/refccarg/proyecto/libro4.htm> (énfasis suplido). El Código de Civil y Comercial de la Nación Argentina, que entró en vigor en 2016, tiene una disposición similar. Art. 1274 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, Boletín Oficial de la República Argentina, Año CXXII, Núm. 32.985, pág. 42 (8 de octubre de 2014) (en adelante Código Civil y Comercial de Argentina). Puede accederse también en <http://vlex.com/vid/ley-26-994-civil-comercial-538412927>.

²⁰ José Ignacio Rubio San Román, *La reforma del artículo 1591 del Código Civil*, 1987 ACTUALIDAD CIVIL 337, 338-340; Ley de Ordenación de la Edificación de España, Ley 38/1999, de 5 de noviembre, según enmendada (en adelante LOE).

²¹ Véase, por ejemplo Paloma de Barrón Arniches, *Cuestiones sobre el contrato de servicios diseñado en el Marco Común de Referencia*, INDRET REVISTA PARA EL ANÁLISIS DEL DERECHO 1, 12-15 (2008), http://www.indret.com/pdf/560_es.pdf. Obsérvese que el Código Civil y Comercial de Argentina, en el régimen del contrato de obra, incluye entre los posibles responsables a los *vendedores* de la obra que la han construido o hecho construir si se dedican habitualmente a esa actividad. Cód. PROC. CIV. Y COM. art. 1274 (Arg.). Con esto, se admite que el contrato de obra no es el único que sirve de base para imponer responsabilidad, sino también el contrato de compraventa. Esto no es un defecto formal, sino una demostración de la insuficiencia de las categorías contractuales tradicionales para regir el fenómeno de la edificación según se desarrolla en la actualidad.

partes”.²² Otra alternativa sería añadir una disposición en el régimen del contrato de servicios profesionales en la que se indicara que cuando el objeto del contrato sea una obra de construcción que contenga vicios en su ejecución, la responsabilidad se regirá por las disposiciones del contrato de obra.

Si no se siguiera el modelo argentino, otra opción sería establecer un catálogo amplio de posibles sujetos responsables en el propio texto legislativo definiendo las funciones de cada uno.²³ Esta alternativa tendría la virtud de la claridad, amén de que no estaría atada a ningún tipo de contrato en particular; el foco de la regulación sería la actividad desempeñada por el profesional en cuestión. Entre los aspectos negativos de esta alternativa se encuentra que probablemente implique aprobar una ley especial, lo que aumentaría la *descodificación* del Derecho Civil que es precisamente lo que está supuesto a evitar el esfuerzo de aprobar un nuevo código.

Una tercera alternativa sería seguir la ruta de propuestas como la del Grupo Interministerial de Trabajo para la Seguridad en la Edificación (GITSE) del Ministerio de Vivienda de España.²⁴ Este proyecto haría extensible el mismo régimen de responsabilidad a todos los “técnicos” o “fabricantes de sus materiales” que intervinieran “en cualquiera de las fases del proceso edificatorio”.²⁵ Si el técnico o fabricante culpable interviniera en la obra en calidad de empleado del contratista, ambos respondían al comitente, en relación de subsidiariedad en la relación externa, sin perjuicio de las acciones de nivelación que pudieran surgir internamente luego de indemnizar al comitente. Esta técnica legislativa tendría varias virtudes.

La primera, contemplar el proceso de edificación de modo integrado y, en consecuencia, extender de modo claro el régimen de responsabilidad a *todos* los que intervienen en él, eliminando ambigüedades y la posibilidad de que por lagunas legales o inadvertencia profesionales negligentes estén libres de responsabilidad. La segunda virtud es que el texto está escrito en términos amplios y dinámicos, sin enumeraciones taxativas o específicas, lo cual permitiría que, según surjan otras especialidades técnicas en el campo de la construcción, estas personas se entiendan incluidas en la norma de responsabilidad sin necesidad de enmendar el texto legislativo. En tercer lugar, el artículo provee para que, en caso de que la evidencia permita individualizar responsabilidades, así se haga, y también establece parámetros para guiar a los tribunales en la labor de evaluar la conducta de los agentes de la edificación. El único punto débil que tendría este acercamiento es que no proveería una base clara para imputar responsabilidad a participantes en el proceso de edificación que no son técnicos ni fabricantes de materiales. Este sería el

²² Cód. PROC. CIV. Y COM. art. 1274 (Arg.).

²³ Este fue el curso de acción seguido en España. Véase arts. 8-16 de la LOE.

²⁴ El proyecto y su memorial aparecen reproducidos íntegramente en CABÁN VALES, *supra* nota 18, en las págs. 277-87.

²⁵ *Id.* en las págs. 286-87.

caso del suministrador de materiales que no pueda ser clasificado como fabricante o el promotor inmobiliario cuando no intervenga en la fase técnica del proceso de construcción de manera análoga a un contratista. Posiblemente, también sea difícil el encaje del *project manager* o gerente de obra. Seguramente, esto se deba al hecho de que al momento de realizarse la propuesta del GITSE, década del setenta, todavía la doctrina no contemplaba claramente la responsabilidad civil de esos sujetos. Esto podría solucionarse con meramente añadir una segunda oración en el primer párrafo del artículo 1591 de la propuesta del GITSE en el que se hiciera extensivo el régimen de responsabilidad a los promotores inmobiliarios o desarrolladores, a los suministradores de materiales y a los gerentes de obra. En suma, entendemos que el mayor problema de la propuesta de Código Civil de Puerto Rico en lo que se refiere a los sujetos potencialmente responsables es que no contempla la evolución del proceso de edificación y por ello no es lo suficientemente abarcador. Entendemos que combinando el artículo 1591 de la propuesta del GITSE, incluyendo las sugerencias que hemos indicado, junto con la técnica legislativa utilizada en el código argentino, se atenderían todos los problemas que hemos planteado.

C. Construcciones protegidas, vicios cubiertos y plazos aplicables

El artículo 147 del libro quinto de la propuesta de Código Civil de Puerto Rico establece que la obligación del contratista de garantizar por diez años la solidez de la obra surge “cuando [la obra] se haya construido en un *inmueble* y deba tener *larga duración*”.²⁶ La utilización de la clasificación ‘bien inmueble’ para definir el ámbito de aplicación objetivo de la disposición, en vez del concepto ‘edificio’ contenido en el ordenamiento vigente,²⁷ es acertada porque la dota de mayor amplitud. La redacción escogida, al requerir solamente las cualidades de estar construida sobre un bien inmueble y de estar destinada a larga duración, permite entender incluidas en su ámbito de protección tanto las construcciones de nueva planta como las obras de reparación o reforma. Asimismo, deberían entenderse sancionados no solo los defectos que puedan sufrir los bienes inmuebles por naturaleza, sino también los bienes inmuebles por incorporación o las instalaciones asociadas al inmueble. En este aspecto, la propuesta debe ser aplaudida ya que atiende muchos de los asuntos que han resultado controversiales en el ordenamiento vigente. Cuando surjan controversias sobre la aplicabilidad en cuanto a este aspecto, se podrá interpretar el ordenamiento de manera sistemática conforme a la definición de ‘inmueble’ contenida en otros artículos de la propuesta de Código Civil.²⁸

²⁶ BORRADOR CÓD. CIV. PR art. 147, en las págs. 253-254; P. del S. 1710 art. 1489, en la pág. 560 (énfasis suplido).

²⁷ CÓD. CIV. PR art. 1483, 31 LPRA § 4124 (2017); C.C. art. 1591 (Esp.).

²⁸ BORRADOR CÓD. CIV. PR arts. 199-202, en las págs. 194-97; P. del S. 1710 arts. 230-233, en las págs. 206-07.

En cuanto a los vicios de construcción sancionados y el plazo de responsabilidad, el artículo 147 del libro quinto de la propuesta de Código Civil establece, según indicado, que el contratista está obligado a, entre otras cosas: “garantizar la solidez de la obra. . . por el término de diez años contados desde la entrega de la obra;. . . [y] garantizar que la obra sirve para el destino previsto”.²⁹ Surge de lo anterior que se prescinde del concepto de *ruina*, contenido en el ordenamiento vigente,³⁰ y se sustituye por los de *solidez* y *que la obra sirva para su destino*. En términos sustantivos, las actuales categorías de ruina total, parcial y futura deben entenderse subsumidas en el concepto de solidez, que es común a cada una de ellas: si la doctrina científica y los tribunales pudieron destilar esas tres categorías a partir de los vocablos ‘edificio’ y ‘ruina’ del ordenamiento vigente, con más claridad podrán hacerlo a partir de conceptos más abarcadores ‘inmueble’ y ‘solidez’, contenidos en la propuesta. Por otra parte, la actual categoría de ruina funcional debe entenderse contenida en la porción del precepto propuesto que establece la obligación del contratista de garantizar que “la cosa sirva o sea útil para su destino”.³¹ Ello así, todas las categorías de ruina reconocidas por el ordenamiento vigente estarían contenidas en el artículo propuesto. Esto, además, mediante la utilización de un lenguaje más abarcador que no debe dejar a lugar a dudas o a litigación innecesaria al respecto. Este es otro aspecto de la propuesta que debe ser aplaudido. Nuestra única recomendación sería añadir una disposición en la que se estableciera que son nulas las cláusulas que exoneren al contratista o limiten su responsabilidad por el incumplimiento de su obligación de garantizar tanto la solidez del inmueble como que sirva para su destino.³²

En cuanto a los plazos de responsabilidad, el citado artículo 147 del libro quinto de la propuesta de Código Civil mantendría el de diez años para sancionar la existencia de los vicios que afectan la solidez de la estructura. Esto, amén de mantener continuidad con el ordenamiento actual, está en sintonía con el rumbo que han tomado códigos civiles más recientes y propuestas de reforma en esta disciplina.³³ Sin embargo, la utilización del momento de la “entrega de la obra” como punto de partida podría generar dudas. Obsérvese que ese momento, presumiblemente, ocurrirá una vez el contratista estime que ha concluido la obra. Ahora bien, el artículo 146 del libro

²⁹ BORRADOR Cód. Civ. PR arts. 147(i)-(j), en la pág. 253; P. del S. 1710 art. 1489, en las págs. 560-61.

³⁰ Cód. Civ. art. 1483, 31 LPRA § 4124 (2017); C.C. art. 1591 (Esp.).

³¹ BORRADOR Cód. Civ. PR art. 147, en las págs. 253-254; P. del S. 1710 art. 1489, en las págs. 560-61. (énfasis suplido). La utilidad de la obra es la esencia del concepto ‘ruina funcional’ tanto en Puerto Rico como en España. Véase, por ejemplo CABÁN VALES, *supra* nota 18, en las págs. 193-97, 219-23.

³² Véase Cód. Civ. art. 1276 (Arg.); Cód. Com. art. 1276 (Arg.). Véase además González v. Agostini, 79 DPR 510 (1956) (resolviendo que la renuncia al plazo decenal es nula).

³³ Véase, por ejemplo Cód. Proc. Civ. y Com. arts. 1273, 1275 (Arg.); Art. 17 de la LOE. Véase además el artículo 1591 del proyecto del GITSE (reproducido en CABÁN VALES, *supra* nota 18, en las págs. 286-87).

quinto de la propuesta establece que el comitente está obligado a “recibir la obra, cuando ésta haya sido ejecutada conforme a lo convenido”.³⁴ De lo anterior se sigue que, aunque el contratista haya entregado la obra, puede ocurrir que el comitente estime que el trabajo no está bien hecho y se niegue a recibir la obra o que lo haga, pero con reservas. En esas condiciones, no debería estimarse que el plazo decenal ha comenzado a transcurrir. Por esta razón, la doctrina científica mayoritaria y la legislación española se han decantado por el concepto de la *recepción de la obra*, en vez del de su terminación o entrega, como punto de partida para el cómputo del plazo de responsabilidad decenal; conforme a esa visión, la terminación y entrega de la obra son etapas anteriores a la de su recepción, pero están comprendidas dentro de ésta.³⁵ En el ordenamiento argentino se utiliza un razonamiento análogo al fijar el *dies a quo* de la garantía decenal en el momento de la *aceptación* de la obra.³⁶ En Puerto Rico, no se ha pautado una norma jurisprudencial en cuanto al *dies a quo* de la responsabilidad civil por vicios de construcción.³⁷ Ello así, recomendamos que el punto de partida en el cómputo del plazo aplicable sea desde el momento de la recepción sin reservas de la obra.

En lo que respecta a los vicios de construcción que hagan la obra inservible para su destino, en el régimen jurídico del contrato de obra no se especifica un plazo de responsabilidad. No obstante, el artículo 48 de la propuesta dispone la aplicación supletoria del régimen del contrato de compraventa cuando el contratista suministre al menos parte sustancial de los materiales.³⁸ A su vez, el artículo 60 establece que el vendedor está obligado *inter alia* a: “Garantizar al comprador que el bien vendido tiene las cualidades prometidas y que está libre de defectos que disminuyan o destruyan su valor o la aptitud para su uso ordinario o convenido. Una disminución insignificante del valor o la aptitud no se toma en cuenta”.³⁹ Por su parte, el artículo 62 establece que las acciones que protegen la garantía del goce útil de la cosa vendida

³⁴ BORRADOR CÓD. CIV. PR art. 146, en la pág. 253 (énfasis suplido); P. del S. 1710 art. 1488, 559-60 (énfasis suplido).

³⁵ Art. 6 de la LOE; JESÚS ESTRUCH ESTRUCH, LAS RESPONSABILIDADES EN LA CONSTRUCCIÓN 339-340 (Thomson Reuters 4ta ed. 2011); FRANCISCO MARTÍNEZ MAS, LA TERMINACIÓN, ENTREGA, RECEPCIÓN Y LIQUIDACIÓN EN EL CONTRATO DE OBRA 23, 52-54, 93-96 (Dykinson 2001); TERESA SAN SEGUNDO MANUEL, LA RECEPCIÓN EN EL CONTRATO DE OBRA 56-61 (Cisspraxis 2001).

³⁶ CÓD. PROC. CIV. Y COM. art. 1275 (Arg.)

³⁷ El Tribunal Supremo tuvo ocasión de resolverlo en *Suárez v. Levitt Homes*, 167 DPR 526 (2006) (Sentencia con Opinión Disidente de la juez asociada Rodríguez Rodríguez). Sin embargo, solo emitió una sentencia que no constituye precedente y no arroja luz sobre los temas objeto de discusión. En otros casos, ese foro ha utilizado alternativamente el concepto ‘recepción de la obra’, apoyándose en fuentes españolas, y el de ‘terminación sustancial de la obra’ (“substantial completion”), proveniente del derecho estadounidense; esto, para resolver controversias sobre pagos o en cuanto a vicios en etapas anteriores a la conclusión de la obra completa. Véase, por ejemplo *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 DPR 616 (2000); *Constructora Bauza, Inc. v. García López*, 129 DPR 579 (1991).

³⁸ BORRADOR CÓD. CIV. PR art. 48, en la pág. 146; P. del S. 1710 art. 1390, en la pág. 530.

³⁹ BORRADOR CÓD. CIV. PR art. 60, en la pág. 160; P. del S. 1710 art. 1402, en las págs. 533-34.

que sea inmueble prescriben en un plazo de tres años desde su entrega.⁴⁰ El efecto combinado de estas disposiciones sería sancionar los vicios de construcción que hagan la obra inservible o inútil para su destino, lo que en el ordenamiento actual se conoce como ruina funcional, mediante una acción que tendría aparejado un plazo de prescripción de tres años contados desde la entrega del inmueble. Esto sería así siempre que al menos una parte sustancial de los materiales haya sido suministrada por el contratista. El plazo de tres años, aunque de prescripción, redundaría en una reducción sustancial si se toma en cuenta que para la ruina funcional existe actualmente un período de caducidad de diez años. A nuestro juicio, debería seguirse la estela del Código Civil y Comercial de Argentina y el proyecto del GITSE: fijar en diez años la garantía tanto para los vicios que comprometan la solidez de la estructura como para los que comprometan su habitabilidad o funcionalidad para servir a su destino.⁴¹

Ahora bien, una laguna importante de la propuesta sería que cuando los materiales de construcción sean suministrados completa o sustancialmente por el comitente, no aplicaría supletoriamente el régimen de la compraventa y, por lo tanto, no aplicaría ni siquiera el plazo prescriptivo de tres años para reclamar por los vicios que hagan el inmueble impropio para su destino. En esta situación, lo lógico, en términos estructurales, sería reconducir la situación al régimen general de los contratos, específicamente a los artículos que establecen la acción de saneamiento por vicios redhibitorios.⁴² El plazo de caducidad para reclamar por esos vicios es de apenas seis meses desde que se conocen, y la obligación de saneamiento se puede reducir o suprimir.⁴³ Entendemos que por la importancia de los defectos discutidos y por el hecho de que en los casos de vicios de construcción se requiere generalmente prueba pericial, el plazo debería ser más largo y no renunciable. Según expusiéramos, nosotros conservaríamos el plazo decenal para reclamar por estos defectos. Tal es el derecho vigente para la categoría equivalente de ruina funcional. Opinamos además que la identidad de la persona que suministre los materiales no debe dar pie a diferencias tan grandes en cuanto a los remedios disponibles.

En cuanto al régimen jurídico de los vicios que no interfieran ni con la solidez ni con la utilidad del inmueble, la situación resulta confusa. Estos son los vicios que

⁴⁰ BORRADOR CÓD. CIV. PR art. 62, en la pág. 167; P. del S. 1710 art. 1404, en las pág. 535.

⁴¹ CÓD. PROC. CIV. Y COM. arts. 1273, 1275 (Arg.); Art. 1591 del proyecto del GITSE (reproducido en CABÁN VALES, *supra* nota 18, en las págs. 286-87).

⁴² BORRADOR CÓD. CIV. PR arts. 32-34, 39-42, en las págs. 110-13, 121-24; P. del S. 1710 arts. 1374-1376, 1381-84, en las págs. 525-26, 527-28. Estos son los vicios que hacen “impropio al bien para su destino” o que “disminuye[n] de tal modo su utilidad que, de haberlo conocido, el adquirente no lo habría adquirido o habría dado menos por él”. BORRADOR CÓD. CIV. PR art. 39, en la pág. 121; P. del S. 1710 art. 1381, en la pág. 527.

⁴³ BORRADOR CÓD. CIV. PR arts. 33, 42, en las págs. 112, 124; P. del S. 1710 arts. 1375, 1384, en las págs. 525, 528.

la doctrina científica denomina ‘vicios no ruinógenos’ en el contexto del Código Civil vigente, cuerpo legal que tiene una “laguna” en cuanto a este asunto ya que no establece un régimen para esa clase de defectos de construcción.⁴⁴ Ni el artículo 147, ni el resto de la normativa sobre el contrato de obra en la propuesta de Código Civil contemplan un régimen para esta clase de vicios. En concordancia con lo establecido en el artículo 48, en aquellos casos en que el contratista haya suministrado al menos parte sustancial de los materiales, habría que aplicar supletoriamente el régimen del contrato de compraventa.⁴⁵ Para que se entendieran sancionados en ese régimen los vicios no ruinógenos o defectos de construcción de menor entidad, habría que determinar caso a caso si la disminución en valor o utilidad de la construcción a causa del defecto es insignificante o no.⁴⁶ No existe un parámetro específico para hacer esa determinación. Sin embargo, habida cuenta de que se trataría de vicios de menor entidad que no afectarían ni la solidez ni la utilidad del inmueble, resultaría debatible si la disposición citada sería de aplicación. Lo que es peor, incluso con una interpretación restrictiva del concepto ‘insignificante’, probablemente habrá gran cantidad de vicios de construcción que podrían quedar sin sanción. Además, cuando sea el comitente quien suministre todos o una parte sustancial de los materiales, resultaría inaplicable la remisión al contrato de compraventa.⁴⁷ Ello así, al igual que en el caso de los vicios relacionados a la garantía sobre utilidad, habría que reconducir el asunto a través del articulado sobre saneamiento por vicios redhibitorios con un plazo para reclamar de seis meses desde que se conoce el vicio, plazo que es renunciable.⁴⁸ Sin embargo, esta alternativa conllevaría los mismos retos que reconducir el asunto por el articulado del contrato de compraventa.⁴⁹

⁴⁴ Luis Díez-Picazo y Ponce de León, *Ley de edificación y Código civil*, 53 ANUARIO DE DERECHO CIVIL 5, 6 (2000) (discutiendo la situación en España). En Puerto Rico, véase Pedro Juan Cabán Vales, *Reflexiones sobre el régimen jurídico de los vicios no ruinógenos en el contrato de obra*, 48 REV JUR. UIPR 501 (2014). Estos se denominan: vicios o defectos de “terminación o acabado” en el art. 17 de la LOE; o “defectos de construcción” en la Ley del Oficial de la Construcción de Puerto Rico y su reglamento. Art. 9(e) Ley del Oficial de Construcción, Ley Núm. 130 del 13 de junio de 1967, según enmendado, 17 LPRA § 509(e); Sec. 1(e) del Reglamento para regular las distintas actividades que se llevan a cabo en el negocio de la construcción de las viviendas privadas en Puerto Rico, Reglamento Núm. 2268 del 17 de agosto de 1977, según enmendado (Departamento de Asuntos al Consumidor). Por razones que no es necesario detallar en este momento, esta última legislación no forma parte del régimen jurídico del contrato obra y por ello no soluciona el asunto que estamos discutiendo.

⁴⁵ BORRADOR CÓD. CIV. PR art. 48, en la pág. 146; del P. del S. 1710 art. 1390, en la pág. 530.

⁴⁶ BORRADOR CÓD. CIV. PR art. 60, en la pág. 160; P. del S. 1710 art. 1402, en las págs. 533-34.

⁴⁷ BORRADOR CÓD. CIV. PR art. 48, en la pág. 146; P. del S. 1710 art. 1390, en la pág. 530.

⁴⁸ BORRADOR CÓD. CIV. PR art. 33, 39-42, en las págs. 112, 121-124; del P. del S. 1710 Arts. 1375, 1381-1384, en las págs. 525, 527-28.

⁴⁹ Al tratarse de vicios no ruinógenos, resultaría altamente discutible que cumplieran con la característica de los vicios redhibitorios de hacer el bien “impropio al bien para su destino” o “disminu[ir] de tal modo su utilidad que, de haberlo conocido, el adquirente no lo habría adquirido o habría dado menos por él”. BORRADOR CÓD. CIV. PR art. 39, en la pág. 121; P. del S. 1710, art. 1381, en la pág. 527.

Consideramos que un ordenamiento moderno no debe dejar esa clase de vicios con un régimen jurídico dudoso o sin sanción aplicable. Por eso, este aspecto de la propuesta debe ser criticado. Opinamos que la mejor solución sería adoptar el modelo del GITSE en cuanto a este punto, en el cual esa clase de vicios se sancionan por exclusión, en una categoría residual separada de los vicios de construcción más graves, y sujetos a un plazo de garantía de tres años.⁵⁰ El inicio de este plazo debe fijarse en la recepción de la obra debido a las razones ya indicadas. Otra opción sería adoptar una categoría como la de vicios o defectos de terminación o acabado, como en la LOE, sujetos a un plazo de garantía de un año desde la recepción de la obra.⁵¹ Debe notarse que los plazos de la LOE y del proyecto del GITSE son solo plazos de garantía. Si el vicio surge en esos plazos, desde ese momento comienza a transcurrir un término de prescripción de uno o dos años, respectivamente, para presentar la demanda. Eso difiere de la tendencia en Puerto Rico donde se ha optado por la teoría del plazo único, esto es, que el plazo sea tanto de garantía como de caducidad para presentar la acción. Sería prolijo discutir en este momento sobre la deseabilidad de cambiar la tendencia en Puerto Rico. Baste con decir que la adopción de los términos indicados, incluso como plazos únicos, nos parece una opción superior a la contenida en la propuesta de Código Civil de Puerto Rico.

⁵⁰ Art. 1591 del proyecto del GITSE (reproducido en CABÁN VALES, *supra* nota 18, en las págs. 286-87).

⁵¹ Arts. 17-18 LOE.