

DAÑOS Y PERJUICIOS DERIVADOS DE OBRAS DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA

(*) por el Dr. Daniel Enrique Butlow

www.arquilegal.com

El inicio de acciones por daños y perjuicios derivados de obras de arquitectura e ingeniería, encabeza en estos momentos cuantitativamente los casos y cuestiones de Arquitectura Legal.

Incumplimientos de contratos, cumplimientos defectuosos, vicios ocultos, fallas en los materiales, proyectos equivocados, violaciones a las normas de seguridad edilicia y vecinos que realizan obras clandestinas o ilegales, prenden la mecha de esta clase de litigios que en apariencia comunes y sencillos, suelen no estudiarse con detenimiento y profundidad.

Ante la agresión, el derecho concede a los damnificados una acción de equivalencia patrimonial, a los fines de obtener las indemnizaciones correspondientes (artículo 1738 y cc. del Código Civil y Comercial de la Nación). Es a esta acción a la que comúnmente se denomina “**daños y perjuicios**”.

Para que la **responsabilidad** surja y quede comprometida, deben conjugarse cuanto menos los siguientes presupuestos: **1) incumplimiento; 2) imputabilidad del incumplimiento en razón de culpa o dolo; 3) existencia de daño; 4) relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño.**

Se trata en definitiva de un test que nos permitirá descifrar si estamos o no en presencia de un caso y si vale o no la pena embarcar a la **víctima** en la delicada cuestión de ingresar a la compleja y peligrosa máquina de la justicia

Como lo señalamos, el **incumplimiento** constituye el primer presupuesto de la responsabilidad. Para ello hay que encontrar una disconformidad entre la conducta obrada y la debida.

Obviamente solo podemos saber cual es la conducta debida cuando se analizan los términos de la obligación que puede surgir de un contrato, de una ordenanza, de la ley o aún de lo que se estima razonable y prudente.

Los ejemplos de incumplimientos en obras de arquitectura e ingeniería son infinitos. Proyectos que no cumplen con el Código de Edificación, direcciones de obra no llevadas como lo establece la ley; construcciones no declaradas o realizadas en infracción a las reglas del buen arte; desprendimientos o accidentes ocasionados por falta de mantenimiento; falta de prevención en materia de incendios; riesgos generados por violación de reglamentos eléctricos; etc.

No cualquier incumplimiento genera responsabilidad. Para que un incumplimiento sea eficaz, debe poder ser imputado y debe poder demostrarse que el incumplidor actuó con dolo o culpa.

El **dolo** implica una deliberada inejecución de la obligación. No se requiere la intención de dañar, pero si la voluntad específica para no cumplir con lo debido, ya sea el contrato, la obligación de seguridad, la encomienda profesional, etc.

Distinto es el **obrar culposo**, ya que aquí se trata de verificar si se han omitido las diligencias que exige la naturaleza de la obligación y que corresponden a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar.

En otras palabras, la imputabilidad proviene de no haber hecho algo que se esperaba del tipo de **persona** (arquitecto, ingeniero, empresa constructora, desarrollador, administrador, constructor, vecino); del **tiempo** en que sucedían las circunstancias (año 2000, año 2017) y del **lugar** donde ocurrían los acontecimientos (Humahuaca, Buenos Aires, un aeropuerto, un bar de pueblo, etc).

Aparece ahora el tercer presupuesto de la responsabilidad que es la existencia de **daño**, ya que si el incumplimiento no se traduce en un perjuicio, no se puede pretender la indemnización de un daño inexistente, por la sencilla razón de que se configuraría un enriquecimiento sin causa.

El daño no es otra cosa que un menoscabo, disminución o detrimento que experimenta el damnificado en su patrimonio, a causa de un incumplimiento. Se divide históricamente en **daño emergente**, es decir el empobrecimiento o la

pérdida y **lucro cesante**, es decir la ganancia o aprovechamiento que se ha venido a frustrar.

Existen infinidad de tipos de daños (materiales, morales, comunes, propios, previstos, imprevistos, actuales, futuros, etc) pero solo resultan indemnizables los **daños ciertos** que se compensan, otorgando al damnificado una suma de dinero capaz de equilibrar su pérdida.

Naturalmente la indemnización debe ser integral, compensándose también el **agravio moral** que haya sufrido el damnificado, es decir todo sufrimiento o dolor padecido independientemente de cualquier repercusión de orden patrimonial.

Por fin llegamos al cuarto y último presupuesto de la responsabilidad que tal vez es más difícil apreciar. Se trata de la **relación de causalidad** que debe existir entre el incumplimiento y el daño, es decir entre el hecho o la omisión de la persona a quien se intenta responsabilizar y el daño sufrido por quien pretende ser acreedor a una indemnización.

La **causa** debe ser **eficiente** y **adecuada** o en otras palabras **idónea** para haber provocado el daño que intenta reparar.

A partir del estricto análisis de este test de responsabilidad, vendrá la magia y creatividad que los buenos abogados deben poner en juego para poder probar todos y cada uno de los extremos indicados. Las pruebas periciales de arquitectura e ingeniería especializadas, la nueva tecnología capaz de hacernos ver lo invisible y la reconstrucción de los hechos en base a testigos bien interrogados y constataciones llevadas a cabo como corresponde en el tiempo oportuno, permitirán al damnificado compensar la pérdida sufrida y evitar que la ofensa quede impune.

En definitiva, hay que tratar de evitar que un juicio por daños y perjuicios, se transforme en un nuevo daño y perjuicio para la víctima.

Por el Dr. Daniel Enrique Butlow

Abogado y Profesor titular honorario de arquitectura e ingeniería legal.

ARQUITECTURA LEGAL **SEGÚN BUTLOW**

*Abogados y Arquitectos asociados,
porque sabemos de que se trata..*

Guido 1551, 1º Piso – Recoleta- Ciudad de Buenos Aires, Argentina

Telefax: (54 11) 4816-1914 (líneas rotativas)

Whatsapp: 11-6049-9611

consultas@arquilegal.com