

GARANTÍA DEL CONSTRUCTOR

Por los edificios nuevos



Uno de los temas más recurrentes en los edificios nuevos es la garantía. Todos esos detalles que sin dudas tiene un edificio recién terminado, ¿cuáles son responsabilidad del constructor? ¿cuáles son vicios de edificación? ¿cómo es el procedimiento de reclamo?.

La responsabilidad de los constructores se regía por el artículo 1.844 del Código Civil y la ley 1.816 del año ¡1885!. Se establecía un plazo de 10 años de responsabilidad y que podía llegar a extenderse por 20 años.

En diciembre de 2018, se promulgó la ley 19.726 que modificó ese esquema.

En suma, se establecen 3 franjas de responsabilidad de acuerdo al alcance de los daños:

- 1** Defectos que atenten contra la solidez y estabilidad del edificio y que impidan su uso tal como fue planeado. Esta responsabilidad, que no puede ser exonerada, tiene una duración de 10 años.
- 2** Una segunda franja refiere a los defectos o vicios que no afecten la estabilidad del bien. Estos estarán cubiertos por 5 años.
- 3** La tercera franja es sobre defectos de acabados o terminaciones de obra, con una garantía de 2 años.

La anterior normativa se refería exclusivamente al arquitecto y empresario que realiza la obra como responsables. La ley 19.726 amplía la lista al arquitecto, el ingeniero, el empresario y el constructor del edificio. Los responsables solo podrán exonerarse en caso de probar que el vicio se produce por una causa que no les es imputable.

En caso de un edificio nuevo, las 3 franjas podrían ser:

1

Fisuras y desprendimientos en las paredes, estarán garantidos por 10 años.

2

Deterioro de paredes, rotura de pavimentos o salida de baldosas.

3

Falta de terminaciones, problemas en decoraciones de hall, etc.

Es muy importante que todos los defectos sean controlados por un perito arquitecto. También es importante iniciar la reclamación correctamente para evitar que el paso del tiempo haga que sea imposible reclamar por daños.

[Para ver la normativa original sobre el tema, puede ingresar aquí Ley 19.726.](#)