

Concepto de ruina como elemento de la obligación decenal

Concept of ruin as an element of the ten-year obligation

Marcial Cuadra Fedee

Universidad de Panamá, Centro Regional Universitario de Panamá Oeste, Panamá

marcialcuadra9@gmail.com

 <https://orcid.org/0009-0003-4244-497X>

DOI <https://doi.org/10.48204/contacto.v3n2.4437>

Recibido: 17/07/2023

Aceptado: 30/08/2023

RESUMEN

El significado de ruina se configura como concepto jurídico indeterminado que supone un estado de hecho de degradación o decaimiento estructural de un inmueble, que le impide cumplir su destino y finalidad. Para describir el concepto como elemento de la obligación decenal, basándose en lo estipulado en el Código Civil panameño y particularmente en el artículo 1343, se realizó un estudio no experimental, aplicado y descriptivo, de corte cualitativa e inferencia inductiva, con una delimitación temporal de 18 años. Los resultados se presentan a partir de la clasificación del término objeto de estudio, según se trate de una ruina total o parcial, actual o futura, y física o funcional. Esto permitirá la comprensión de la obligación decenal de acuerdo con su naturaleza de responsabilidad, comitente o propietario de la obra, adquirentes sucesivos, contratistas, arquitectos y otros responsables, ya que a partir de estos argumentos se puede establecer el alcance de la responsabilidad decenal.

Palabras Clave: ruina, obligación decenal, responsabilidad, legitimidad, comitente, propietario.

ABSTRACT

The meaning of ruin is configured as an indeterminate legal concept that implies a de facto state of degradation or structural decay of a property, which prevents it from fulfilling its destiny and purpose. To describe the concept as an element of the ten-year obligation, based on what is stipulated in the Panamanian Civil Code and particularly in article 1343, a non-experimental, applied and descriptive study was carried out, of qualitative nature and inductive inference, with a temporal delimitation of 18 years. The results are presented based on the classification of the term object of study, depending on whether it is a total or partial ruin, current or future, and physical or functional. This will allow the understanding of the ten-year obligation according to its nature of responsibility, principal or owner of the work, successive purchasers, contractors, architects and other responsible parties, since from these arguments the scope of the ten-year liability can be established.

Keyword: ruin, ten-year obligation, responsibility, legitimacy, principal, owner.

Introducción

El significado de ruina se configura como concepto jurídico indeterminado que supone un estado de degradación o decaimiento estructural de un inmueble, impidiéndole cumplir su destino y finalidad. Esto afecta a la seguridad de las personas y cosas, al interés público urbanístico, a la salubridad y al ornato público. En Panamá, la definición conceptual ha sido desarrollada por la doctrina jurisprudencial; si bien el Código Civil (Ley 2, 1916) no tiene una definición expresa del término, los tribunales han ido desarrollando el alcance de este concepto.

Desde sus bases, se pasó de una definición de ruina física o potencial, hasta llegar a supuestos que normalmente no eran considerados ruina, como la funcional, donde situaciones como las filtraciones o el desprendimiento de azulejos podían ser considerados como tal, y tener una correlativa responsabilidad del encargado de la edificación o construcción. Actualmente, estos principios jurisprudenciales han servido de base como cuerpo normativo que regula muchos de estos supuestos, responsabilidades y plazos, adecuándolos a la realidad social.

En tal sentido, este concepto desarrollado por la doctrina jurisprudencial, especialmente la referida al artículo 1343 del Código Civil -que inicialmente considera la responsabilidad del constructor o arquitecto- ha servido para desarrollar lo correspondiente al tema de la obligación que de ella se deriva. De acuerdo con ello, se entiende que el concepto jurídico de ruina contiene una definición más amplia que su acepción común, siendo una situación que genera compromisos.

Por este motivo se intenta ahondar en su alcance y precisión como elemento de la obligación decenal, entendiendo que esta última no es más que la responsabilidad en el plazo de diez años impuesto por ley a partir de la finalización de la obra, como período dentro del cual debe indemnizarse al consumidor por los daños y perjuicios causados. De lo anterior se desprende la importancia del conocimiento ampliado que abarca la ruina dentro del ámbito jurídico, y sobre la obligación decenal como garantía, así como la comprensión en la diferencia entre un vicio de construcción de un simple deterioro de los componentes accesorios de la vivienda, debido a su uso y habitación. En consecuencia, en este artículo se diserta sobre los elementos sustantivos que el tema presenta, considerando que las obligaciones y responsabilidades tienen su génesis en la Ley, así como en los actos en los que intervenga cualquier género de culpa o negligencia.

El objetivo de este estudio es describir el concepto de ruina como elemento de la obligación decenal, basándose en lo estipulado en el Código Civil panameño. Para ello se ha especificado un período de 18 años en busca de los antecedentes que permitieran estructurar

la investigación tales como Cantero & Cossio (2000) al hablar de la responsabilidad decenal de arquitectos y constructores; Herrera Catena & Fernández (2000) al indagar sobre las responsabilidades en la construcción. También se puede mencionar a Lecaros Sánchez (2010), planteando la responsabilidad civil en la actividad de la construcción; a Constantino (2012) desglosando los vicios de la construcción; a Correa (2013) explicando la responsabilidad del arquitecto, o a Arosemena (2014) con el estudio de la ruina en la construcción de edificios. A través de estos y otros autores similares se integraron los elementos para conformar el corpus de la investigación que permitieron alcanzar los resultados.

Métodos y materiales

El estudio se centra en el logro concreto de una situación específica, por lo que su propósito lo clasifica como no experimental y aplicado (Delfino, 2018). Para ahondar en el estado del arte, la vertiente descriptiva contemplada en el objetivo de la investigación se presenta de manera cualitativa e inductiva (Guerrero Bejarano, 2016). Para efectos de la delimitación temporal que corresponde a los 18 años estipulados (2000-2018), el enfoque transversal permitió un seguimiento de las variables de manera clara, con un alcance a partir del artículo 1343 del Código Civil para desarrollar el concepto de ruina a partir de su clasificación, de modo que la comprensión de la obligación decenal encuentre el sustento necesario para alcanzar los resultados previstos, con el uso de la técnica documental.

Resultados

Para abordar el tema, se clasifica el término para definirlo según sea ruina total o parcial, actual o futura, y física o funcional. Esto permitirá la comprensión de la obligación decenal de acuerdo con su naturaleza de responsabilidad, comitente o propietario de la obra, adquirientes sucesivos de la obra, contratista, arquitecto y otros responsables involucrados. Con estos argumentos, se puede establecer el alcance de la responsabilidad decenal.

Clasificación del término ‘ruina’

Ruina total y ruina parcial

El artículo 1343 del Código Civil panameño se limita a definirlo como un edificio que se arruina por vicios directamente ligados a la construcción, sin precisar si debe afectar a todo o a una parte del inmueble. En este sentido, Valmore (2014) señala que el primer caso aplica a su derrumbamiento o deterioro total, mientras que en el segundo se compendian los daños parciales, pero también los defectos que, por su gravedad, afectan su estado útil. A su vez, García (2014) admite la inclusión parcial y total en el ámbito del artículo 1443, considerando que el texto legal permite incluir en su interpretación los diversos supuestos concretos que se contemplan en otras legislaciones; afirma que, una vez reconocida la ruina parcial como causa de responsabilidad, se estima que dentro de la misma (taxativamente) puede desencadenarse una ruina total.

Ruina actual y ruina futura

La ampliación del concepto se ha extendido para incluir un criterio temporal, en virtud del cual se estima que “para considerar ruina actual, basta con que la obra adolezca de las anomalías constructivas que conforman el curso normal de la misma” (Gutiérrez, 2014, p. 22) y la ruina futura se contempla cuando “el inmueble presente indicios o signos externos que pongan de manifiesto un estado constructivo irregular de la obra que haga posible conjeturar razonablemente su próxima ruina” (p. 22).

Ruina física y ruina funcional

El ámbito originario de la ruina considerado en el Código Civil hace alusión al derrumbamiento material de lo construido, considerando la Doctrina como ruina física (Fernández, 2015). Esta presupone una anomalía constructiva que afecta la existencia de la misma en cuanto a su solidez y estabilidad. Frente a esta concepción física de la ruina, las jurisprudencias española y francesa (entre otras) iniciaron una corriente, tal como lo señala Herrera (2014), quien extiende la llamada ruina funcional hacia aquellos casos en los que, si bien las anomalías constructivas no comprometen la propia existencia, solidez o estabilidad de la edificación, la afectan de tal modo que resta, dificulta o impide la utilidad para lo cual fue construida, haciéndola impropia para el destino al que su naturaleza o la intención del propietario debería servir.

Análisis

El artículo 1343 tiene acción reparadora de los daños y perjuicios generados por la ruina funcional. También el Tribunal Supremo ha considerado que la referencia a este artículo es más amplia, porque comprende los defectos de las construcciones que son tan graves que hacen temer una pérdida de la obra en un futuro cercano. Esta connotación hace referencia interpretativa a la ruina actual y la ruina futura, entendiendo que se consideran defectos graves los que se producen en el perecimiento físico presente, y los que pueden desencadenar consecuencias posteriores; así no se afecte al edificio totalmente, sino que se limite a una de sus partes, se considera que existe ruina (Tribunal Supremo, 2004; 2015; 2016).

Esta es una interpretación extensiva del artículo 1343 con referencia a la clasificación de la ruina (según sea el caso) adaptado a la realidad actual de la edificación, y que atiende a la forma ampliada del concepto mismo en una línea avanzada del Derecho comparado hacia la noción de defectos graves de la construcción.

La obligación decenal

La responsabilidad decenal, según señala Toribio (2014), se refiere a una responsabilidad de tipo civil contractual originada de los daños provocados en la

construcción (defectos), y se enumera como responsables tanto a “los constructores, promotores, arquitectos y aparejadores, así como otras profesiones que intervengan en la construcción. La denominación decenal proviene del plazo de garantía de diez años que establece el artículo 1343 del Código Civil” (p. 32).

En este entorno, se debe entender que esta obligación tiene un alcance mayor, ya que se encuentran sujetos de responsabilidad el comitente, que es quien contrata la obra, pasando a ser el propietario de la obra construida (Fragará, 2014), y cualquiera sea la naturaleza que se atribuya a la responsabilidad decenal cuando resulte perjudicado por la ruina de la obra, tendrá acción para exigir la responsabilidad del artículo 1343, ya se justifique su legitimación activa como contratante vinculado a los responsables de la ruina por el contrato de la obra, o en la condición de propietario perjudicado por la culpa profesional de los que construyeron la edificación. Los otros responsables involucrados en este proceso serían los subcontratistas, fabricantes o suministradores de los materiales y promotores.

Así mismo, por adquiriente sucesivo del edificio se entiende a “toda aquella persona, ajena al contrato de la obra y distinta del comitente o promotor de la obra, que adquiere la propiedad del mismo” (Portillo, 2014, p. 98). Se consideran que son los legitimados que adquieren la propiedad o parte de la misma, y que pueden ser sujetos de resultar perjudicados por el defecto de la construcción.

La obligación civil por defectos en la construcción aparece en el artículo 1343, donde recae en el contratista y el arquitecto a cargo de un edificio dañado por vicios de construcción la responsabilidad por los daños y perjuicios, desde el momento en el que se concluyó la construcción hasta un máximo de diez años. Sin embargo, “si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años” (Código Civil, 1916, p. 164).

En este precepto se contempla lo que se denomina la Responsabilidad Decenal por ruina en los edificios. La insuficiencia de este artículo para construir el régimen jurídico de la responsabilidad en la construcción ha sido suplida por una importante función de la jurisprudencia a través de numerosas sentencias del Tribunal Supremo, que ha salvado las lagunas legales. De acuerdo con lo analizado por Frías (2014), se diferencian dos tipos de responsabilidades: a) la contemplada en el párrafo primero, que nace cuando la ruina tiene su origen en la existencia de vicios en la obra (que pueden ser vicios de la construcción, del suelo y de la dirección) y, por tanto, se basa en una ejecución de la obra realizada en disconformidad con las reglas del arte constructivo *lex artis*; b) la contemplada en el párrafo segundo, surge cuando la ruina encuentra su causa cuando el contratista falta a las condiciones del contrato, es decir, cuando se funda en un puro incumplimiento contractual.

Con esto se entiende que el contratista y/o el arquitecto, responderán a los daños y perjuicios, con lo que se delimita el efecto de la responsabilidad que regula en el resarcimiento de los daños y perjuicios originados por la ruina de la obra. En consecuencia, la responsabilidad decenal se traduce en el nacimiento de una relación jurídica entre el responsable de la ruina y el perjudicado por ella, de donde se deriva una obligación resarcitoria para el primero, con el correlativo derecho de crédito para el segundo.

Entre las limitaciones de la responsabilidad decenal, cuando se explica que el contratista respondería por los daños y perjuicios de la ruina si esta tuviera lugar en ese período de diez años, contados desde el momento en el que finalizó la construcción, se deduce que el único efecto que prevé la norma, es el resarcimiento de los daños y perjuicios, que se ocasionen al propietario del edificio a consecuencia de la ruina del mismo (Sánchez, 2013). Esto, aunque esta acción resarcitoria, conjuntamente con la acción de responsabilidad decenal que pueda ejercitarse en la reclamación oportuna de la reparación del daño causado, promueva otras acciones de carácter contractual, compatibles, como la resolución de contrato (Núñez, 2014). Todos estos supuestos de hechos pueden configurarse en el marco del artículo 1343, siempre y cuando los vínculos entre las partes y el supuesto de hecho así lo permitan.

Así mismo, en la prescripción de la responsabilidad decenal se puede argumentar que, derivándose de la obligación resarcitoria en el artículo 1343, se presenta un correlativo derecho de crédito que faculta al propietario del edificio defectuoso para exigir la oportuna reparación de los daños y perjuicios surgidos. Dentro de los principios básicos desarrollados por la jurisprudencia nacional, la doctrina ha señalado que el plazo de diez años establecido en el primer párrafo del artículo 1343 del Código Civil no es solo de prescripción sino también de garantía, de tal manera que el término de prescripción de la acción sustentada en esta norma comenzará a correr a partir del momento en que se manifieste la ruina del edificio, lo cual debe ocurrir dentro del mencionado tiempo.

No obstante, a criterio de esta investigación, no se está de acuerdo con la misma y se considera que el termino decenal establecido en la norma es el tiempo en el que debe ocurrir la ruina. Desde el momento en que sucede el evento ruinoso, comienza a correr el plazo para la prescripción que es de siete años según el artículo 1701 del Código, ya que es una acción personal y no real la que se adquiere. Aunado a ello, como no hay una norma especial que establezca esta prescripción se aplica el artículo en cuestión. Como ejemplo, si se compra un piso en un edificio X, y a los cinco años de haberse culminado y entregada la obra sucede un evento que convierta el piso en cuestión en ruina, es a partir de ese momento que empiezan a correr los siete años de prescripción que establece la norma.

Conclusiones

De acuerdo con lo previsto en el artículo 1343 del Código Civil, apoyado en la jurisprudencia y la doctrina, se amplían el alcance y precisión del concepto de ruina como

elemento de la obligación decenal, presentándose de manera indeterminada, fundamentándose en la consecuencia generada por los vicios de la construcción que lesionan la estabilidad y comprometen la solidez, afectando la duración o conservación de una edificación.

Desde esta perspectiva el concepto asume clasificaciones en función de su presentación, temporalidad y afectación considerándose ruina total, parcial, actual, futura, física y funcional. Se prescribe que la naturaleza de la responsabilidad tiene su génesis en un componente contractual y otro extracontractual, presentándose para el ejercicio de la responsabilidad el requerimiento de una legitimidad activa, cuya acción es ejercida por los perjudicados, y otra pasiva que corresponde a los sujetos receptores de dicha reclamación.

Dentro de los agentes intervinientes en el proceso constructivo sujetos a la responsabilidad de daños causados, se encuentran no solo los indicados en el artículo 1343, refiriéndose a contratista y arquitecto, sino aquellos analizados en las doctrinas y jurisprudencias que amplían su alcance: el comitente o propietario de la obra, los adquirientes sucesivos del edificio, el subcontratista, el fabricante o suministrador de los materiales, y el promotor.

En cuanto a las responsabilidades decenales, se precisa que el único efecto que prevé la norma con referencia a la responsabilidad decenal, y su referencia en el artículo 1343, es el resarcimiento de los daños y perjuicios que se ocasionen al propietario del edificio a consecuencia de la ruina del mismo. Así mismo, el término de prescripción de la acción sustentada en el artículo 1343 establece que este comenzará a correr a partir del momento en que se manifieste la ruina del edificio y, en un período de extensión máximo de 10 años.

Referencias Bibliográficas

- Arosemena, F. (2014). Consideraciones jurídicas para el estudio de la ruina en la construcción de edificios. *Revista Jurídica*, 1-18.
- Cantero, D., & Cossio, A. (2000). *La responsabilidad decenal de arquitectos y constructores*. Editorial Motencorvo.
- Constantino, L. (2012). *Los vicios de la construcción: su régimen en el Código Civil 1551*. Editorial Tirant lo Blanch.
- Correa, H. (2013). *La responsabilidad del arquitecto*. Civilis Editores.
- Delfino, G. I. (2018). *Psicología social y política: procesos teóricos y estudios aplicados*. Ecoe/Eudeba.
- Fernández, P. (2015). Una mirada jurídica al 1343 CCP. *Comentarios*. *Revista Jurídica*. Panamá.
- Fragará, D. (2014). Una introducción jurídica a la responsabilidad decenal en las edificaciones. *Revista para el Análisis del Derecho*.
- Frías, R. (2014) *Responsabilidad decenal. Análisis y críticas*. Universidad Nacional Andrés Bello. *Revista Jurídica*, 5.

- García, R. (2014). Comentarios en el ámbito del artículo 1443 CCP. Material mimeografiado [no publicado]. Panamá.
- Guerrero Bejarano, M.A. (2016). La investigación cualitativa. INNOVA Research Journal, 1(2), 1-9.
- Gutiérrez, U. (2014). Derecho Civil español común y foral. Derecho de obligaciones. Reus.
- Herrera Catena, J. & Fernández, M. (2000). Responsabilidades en la construcción. Gráficas del Sur.
- Herrera, M. (2014). El tiempo en la responsabilidad por vicios de defectos en la edificación. Ruina funcional en Derecho. Bosch.
- Lecaros Sánchez, J.M. (2010). La responsabilidad civil en la actividad de la construcción. Revista De Derecho - Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, (19), 295-307.
- Ley 2 (1916). Código Civil de la República de Panamá. Gaceta Oficial 2404 de 22 de agosto.
- Núñez, A. (2014). Hacia un nuevo promotor: la responsabilidad no deseada (II). Cimbra: Revista del Colegio de Ingeniero Técnico de Obras Públicas, 34-37.
- Portillo, F. (2014). Las responsabilidades en la construcción: regímenes jurídicos y jurisprudencia. Thomson Reuters Civitas, Cizur Menor.
- Sánchez del Castillo, J. A. (2013). La intervención provocada de la disposición adicional séptima de la ley de ordenación de la edificación. (Tesis Doctoral). Universidad de Huelva.
- Toribio, A. (2014). El contrato del arquitecto en la edificación. Editorial Edersa.
- Valmore, O. (2014). La ruina de la edificación en el marco jurídico de su aplicación. Editorial Jurídica Fuente de Luz.

Conflicto de interés

Los autores de este trabajo declaran no tener conflicto de interés.

Información adicional

La correspondencia y las solicitudes de materiales sobre este escrito deben dirigirse al autor al correo electrónico proporcionado.

Las impresiones y la información sobre permisos están disponibles en el siguiente enlace:

https://www.revistas.up.ac.pa/index.php/contacto/acceso_r_euso