

APARICIO HOWARD

Universidad de Montevideo, Uruguay

apariciohoward@gmail.com

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-4479-3148>

Recibido: 1/12/2025 Aceptado: 15/12/2025

Para citar este artículo / To reference this article / Para citar este artigo:

Howard, A. (2025). Alcance del término “empresario” bajo el régimen de la responsabilidad decenal. Comentario a la Sentencia N.º 1.297/2019 de la Suprema Corte de Justicia. *Revista de Derecho*, 24(48), e4811. <https://doi.org/10.47274/DERUM/48.11>

Alcance del término “empresario” bajo el régimen de la responsabilidad decenal Comentario a la Sentencia N.º 1.297/2019 de la Suprema Corte de Justicia¹

1

Resumen: el presente trabajo busca establecer cuál es el significado del término “empresario” en el art. 1844 del Código Civil relativo a la responsabilidad decenal. Para ello se expone el concepto tradicional de empresario y el adoptado por la Suprema Corte de Justicia en la sentencia que se comenta. El estudio culmina analizando la posibilidad de asimilar el concepto de empresario con el de promotor o desarrollador inmobiliario, profundizando en las características de esta figura y su posible responsabilidad por vicios o defectos constructivos.

Palabras claves: responsabilidad decenal; ruina; vicios constructivos; legitimación pasiva; promotor inmobiliario; desarrollador inmobiliario.

1 Parte de lo aquí expuesto tiene base en: Howard, A., *La responsabilidad decenal del arquitecto, ingeniero, constructor y empresario*, FCU, Montevideo, 2023.

Scope of the term “business owner” under the ten-year liability regime Commentary on Judgment No. 1,297/2019 of the Supreme Court of Justice

Abstract: This paper seeks to establish the meaning of the term “business owner” in Article 1844 of the Civil Code relating to ten-year liability. To this end, it sets out the traditional concept of entrepreneur and the concept adopted by the Supreme Court of Justice in the judgment under discussion. The study concludes by analyzing the possibility of assimilating the concept of entrepreneur with that of real estate promoter or developer, delving into the characteristics of this figure and their possible liability for construction defects or flaws.

Keywords: ten-year liability; ruin; construction defects; passive legitimacy; real estate promoter; real estate developer.

2

Alcance do termo “empresário” no âmbito do regime de responsabilidade decenal Comentário à Sentença n.º 1.297/2019 da Suprema Corte de Justiça

Resumo: o presente trabalho busca estabelecer qual é o significado do termo “empresário” no art. 1844 do Código Civil relativo à responsabilidade decenal. Para isso, expõe-se o conceito tradicional de empresário e o adotado pela Suprema Corte de Justiça na sentença comentada. O estudo culmina com a análise da possibilidade de assimilar o conceito de empresário ao de promotor ou incorporador imobiliário, aprofundando as características dessa figura e sua possível responsabilidade por vícios ou defeitos de construção.

Palavras-chave: responsabilidade decenal; ruína; vícios de construção; legitimidade passiva; promotor imobiliário; incorporador imobiliário.

Introducción

La manifestación de vicios o defectos constructivos en un edificio, exteriorizados una vez que este ha sido entregado, plantea -entre otras posibles interrogantes- la cuestión de quiénes son responsables de tales vicios o defectos constructivos y bajo qué condiciones.

Tanto la redacción original del art. 1844 del Código Civil, como la redacción actual de la disposición tras la sanción de la Ley N.º 19.726 de 21 de diciembre de 2018, mencionan al “empresario” como uno de los potenciales responsables, sea de la ruina del edificio (en la redacción original), sea de los vicios o defectos (en la redacción vigente del art. 1844 del Código Civil).

Tradicionalmente, el término “empresario” utilizado por el art. 1844 del Código Civil ha sido interpretado como sinónimo de “constructor”, entendiéndose por este quien asume la obligación de hacer ejecutar la obra. La cuestión resulta ser más discutible bajo la nueva redacción del art. 1844 del Código Civil, debido a que se introduce el término “constructor” a la vez que conserva también el de “empresario”. Es decir, tanto el constructor como el empresario pasan a ser potenciales responsables de los vicios o defectos constructivos existentes en el edificio.

En la sentencia objeto de este comentario, la Suprema Corte de Justicia postula un concepto de empresario que se aparta del entendimiento clásico, lo que evidencia de por sí la trascendencia del pronunciamiento, a la vez que los términos en que es concebida la figura puede llegar a permitir el ingreso de la figura del desarrollador o promotor inmobiliario, principal responsable de los vicios o defectos constructivos en el Derecho comparado.

3

2. La interpretación tradicional: la equiparación del empresario al constructor

El art. 1844 del Código Civil menciona al empresario como legitimado pasivo por los defectos o vicios que se manifiesten en el edificio. En la redacción original del art. 1844 del Código Civil, los responsables por la ruina del edificio eran el arquitecto y el empresario; en cambio, la nueva redacción de la norma dada por la Ley 19.726 conservó a estos dos, pero agregó al ingeniero y al constructor como legitimados pasivos. Es decir, se optó por preservar al empresario como posible responsable de los defectos o vicios existentes en el edificio, pese a haberse incluido a título expreso a la figura del constructor.

La mención al empresario y al constructor en la nueva redacción del art. 1844 del Código Civil da lugar a ciertos cuestionamientos, dado que bajo la redacción original de la norma el término “empresario” era entendido como sinónimo de “constructor”.

En este sentido, con relación a la redacción primigenia del art. 1844 del Código Civil, José Sánchez Fontáns (1953) indica que “[p]or *empresario*, contratista o constructor entendemos el que asume la obligación de hacer ejecutar el edificio, sea o no arquitecto, suministre o no los materiales” y, seguidamente, agrega que “[p]ara ser consecuentes con la denominación del contrato, el término más adecuado que debe aplicarse al locador

o empresario que construye edificios, es el de *constructor*. De este modo se establece la correspondencia entre el género y la especie” (p. 47)².

Del mismo, en la doctrina argentina, Alberto G. Spota señala que “[q]uien se obliga a realizar la obra es el locador de obra; quien se obliga a pagar el precio es el locatario de obra (art. 1493 y nota art. 1623). Si se trata de la obra material, al locador que se encarga de ejecutar la obra se lo denomina, también, «empresario» (arts. 1631, 1632, 1633 bis, 1635, 1640 a 1643, 1645, 1647 bis, 3931 y 3932), o bien «empresario-constructor» (art. 1647), o simplemente «constructor» (art. 1646)” (Spota, 1975, pp. 5 – 6.).

La jurisprudencia nacional se afilió a la interpretación del término empresario efectuada por la doctrina.

En esta senda, la Suprema Corte de Justicia en sentencia 209/2016 sostuvo que “[d]e una correcta interpretación de la norma se infiere que la expresión «empresario» que emplea el art. 1844 del Código Civil tiene un alcance determinado por los hechos de los que emerge esta responsabilidad, debiendo entenderse como equivalente a «constructor». Al respecto, Sánchez Fontáns, señala que «por empresario, contratista o constructor entendemos el que asume la obligación de hacer ejecutar el edificio, sea o no arquitecto, suministre o no los materiales...», «...el empresario o contratista se dedica a la construcción de edificios, lucra con los materiales y la mano de obra, está constituido como empresa pues aporta la organización del capital y del trabajo» (*ob. cit.*, pág. 47 y cf. Sentencia Suprema Corte de Justicia No. 135/91)³.

Por su parte, el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 3er Turno en sentencia N.º 15/1992 entiende que “[p]or «empresario» según el art. 1844 del Código Civil debe entenderse el constructor”⁴.

Puede apreciarse como, bajo la redacción original del art. 1844 del Código Civil, previo a la reforma de la Ley 19.726 del año 2018, el término empresario era interpretado como equivalente a constructor, entendiéndose por este el que asume la obligación de hacer ejecutar el edificio.

3. La novedosa interpretación de la Suprema Corte de Justicia en la sentencia N.º 1.297/2019

La Suprema Corte de Justicia en sentencia N.º 1.297/2019, de 29 de agosto, efectúa una interpretación distinta y novedosa sobre el alcance del término empresario utilizado

2 Incluso, es sumamente relevante el análisis histórico llevado a cabo por José SÁNCHEZ FONTÁNS sobre los términos “arquitecto” y “empresario” empleados por el art. 1844 CC bajo la redacción anterior a la Ley N.º 19.726. Tras efectuar un profundo examen sobre la evolución de la profesión del arquitecto, el autor citado concluye que, en la época en que fue redactado el Código Civil uruguayo, no existía el arquitecto artista, razón por la cual las referencias a arquitecto y a empresario deben interpretarse más precisamente en el sentido de constructor (*Ibid.*, p. 88).

3 Véase SCJ. Sent. N.º 209/2016. 25/7/2016. MARTÍNEZ ROSSO (Red.), LARRIEUX RODRÍGUEZ, CHEDIAK GONZÁLEZ, HOUNIE SÁNCHEZ, PÉREZ MANRIQUE. Previamente, en similares términos: SCJ. Sent. N.º 137/1991. 16/09/1991. GARCIA OTERO (Red.), TOMMASINO DE GREGORIO, ADDIEGO BRUNO, MARABOTTO LUGARO, TORELLO GIORDANO; SCJ. Sent. N.º 54/2010. 22/03/2010. GUTIERREZ PROTO (Red.), CHEDIAK GONZALEZ, VAN ROMPAEY SERVILLO, RUIBAL PINO, LARRIEUX RODRIGUEZ.

4 Véase TAC 3. Sent. N.º 15/1992. 29/4/1992. BERLANGIERI (Red.), BOSSIO, BARCELONA, ECHEVERRÍA, *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, T. XXIII, c. 953, FCU, Montevideo, 1993, pág. 329.

por el art. 1844 del Código Civil⁵. Vale tener presente que la sentencia refiere a un caso respecto del cual la regulación aplicable era la redacción original del art. 1844 del Código Civil, donde solo se menciona como responsables de la ruina del edificio al arquitecto y al empresario.

Según se desprende los hechos del caso, los demandantes, Delia Bermejo y Eduardo Galperín, accionaron contra los cónyuges Liddle – Frigerio con el propósito de obtener el resarcimiento del daño emergente derivado de múltiples reparaciones que efectuaron al chalet “La Linda”, luego de su compra en el año 2005. Los demandantes manifestaron que ambos cónyuges revistieron la calidad de “empresarios” del art. 1844 del Código Civil, en tanto eran socios en el negocio de construir casas en terrenos propiedad de Liddle, para proceder luego a su enajenación.

Ante dicho accionamiento, la demandada Liddle opuso la excepción de falta de legitimación pasiva, y sostuvo que, en su calidad de propietaria del chalet, solamente podía responder del eventual incumplimiento del contrato de compraventa.

El Juzgado Letrado de Primera Instancia de Maldonado de 5º Turno, por sentencia N.º 60/2017, de 14 de noviembre, entendió que Liddle tenía legitimación pasiva y la condenó junto a su cónyuge Frigerio.

Posteriormente, el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 1er Turno, por sentencia N.º 188/2018, de 7 de noviembre, se amparó la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por Liddle⁶. Los argumentos en que se basó el Tribunal para tomar su decisión fueron, por un lado, que no se acreditó que existiera un concierto entre los esposos para construir viviendas defectuosas y luego venderlas y, por otro, que Liddle no es arquitecta ni fue la constructora de la vivienda, por lo que ninguna injerencia pudo haber tenido en los errores que se imputan a su marido Frigerio.

Los demandantes interpusieron recurso de casación contra la sentencia de segunda instancia debido a que se acogió la excepción de falta de legitimación pasiva. Estos argumentaron en su recurso que se acreditó la existencia de una sociedad entre Frigerio y Liddle, razón por la cual esta última reviste la calidad de empresaria y, en consecuencia, tiene legitimación pasiva.

La Suprema Corte de Justicia desestimó el recurso de casación de los demandantes porque entendió que no surge acreditado el concierto fraudulento entre los cónyuges Liddle y Frigerio, ni que Liddle tuviera la calidad de empresaria de la construcción del chalet “La Linda”.

No obstante, a pesar de haber desestimado el recurso de casación interpuesto por los demandantes, la Corporación realiza una serie de consideraciones de suma relevancia en cuanto al alcance del término “empresario” empleado por el art. 1844 del Código Civil. En concreto, la Corte expresa que “se puede ser empresario en el marco del art. 1844 financiando, aprobando o definiendo el proyecto, por ejemplo”.

5 Véase SCJ. Sent. N.º 1.297/2019. 29/08/2019. MINVIELLE SANCHEZ (Red.), MARTINEZ ROSSO, CHEDIAK GONZALEZ, TURELL ARAQUISTAIN, TOSI BOERI.

6 Véase TAC 1. Sent. N.º 188/2018. 7/11/2018. SALVO LOPEZ DE ALDA (Red.), MACCIO AMBROSONI, VENTURINI CAMEJO.

Y, más adelante, surge que, “a juicio de la Corporación, debe señalarse que no hay obstáculo conceptual alguno para considerar que Carol Verónica Liddle pudiera llegar a quedar comprendida dentro del concepto jurídico de «empresario» previsto en el art. 1844 del Código Civil, aun sin ser arquitecta ni haber participado directamente en la construcción. (En el caso rige la redacción del art. 1844 previa a su modificación por la Ley 19.726). En tal sentido, se estima que la calidad de empresario en el marco del art. 1844 surge de la acción de combinar capital y trabajo para construir o edificar cierta obra. El concepto de «empresario» es así más amplio que el de Arquitecto, Constructor o Ingeniero, calidades éstas dos últimas que habían sido previstas en otros ordenamientos (Cf. Sánchez Fontans, , 1953, p. 252) y ahora también en el nuestro, luego de la reciente modificación del art. 1844 por la Ley 19.276”.

Es de verse como la Corte innova respecto del concepto de empresario tradicionalmente utilizado por el art. 1844 del Código Civil, confiriéndole un significado más amplio del habitual y desbordando el concepto clásico de constructor.

4. Crítica a la interpretación de la Suprema Corte de Justicia

El alcance del término “empresario” se ve considerablemente ensanchado con la interpretación adoptada por la Suprema Corte de Justicia en la sentencia N.º 1.297/2019. De acuerdo con esta interpretación, la calidad de empresario no se limita al sujeto que se obliga a construir un edificio, sino que también tiene aptitud para revestir dicha calidad quien financia, aprueba o define el proyecto. Ello determina que, a juicio de la Corte, el concepto de empresario sea más amplio que el de arquitecto, constructor o ingeniero. Aunque, por otra parte, parecería que lo determinante para tener la calidad de empresario, según se deriva de los términos empleados por la propia sentencia, sería “la acción de combinar capital y trabajo para construir o edificar cierta obra”.

Frente a esta interpretación se pueden esgrimir dos críticas.

Por un lado, plantea la interrogante de si quien solo financia la construcción del edificio (es decir, quien solo aporta el capital necesario para su ejecución) puede ser considerado empresario a los efectos del art. 1844 del Código Civil. Ello por cuanto de la sentencia parecería surgir que lo concluyente para revestir la calidad de empresario es “la acción de combinar capital y trabajo para construir o edificar cierta obra”, pero, en el caso de quien solo financia la construcción del edificio, solo habría aporte de capital, mas no de trabajo, por lo que no se combinarían los dos elementos exigidos por la Corte para tener la calidad de empresario a los efectos del art. 1844 del Código Civil. En todo caso, la noción de empresario adoptada por la Suprema Corte de Justicia se asemeja más a la definición comercial de empresa que al empresario al que refiere el art. 1844 del Código Civil. En este sentido, la doctrina comercialista se refiere a la empresa como “la organización del capital y del trabajo para producir bienes o servicios destinados a ser cambiados” (Mezzera Álvarez, 1997, p. 36.).

Por otra parte, y aquí se encuentra la principal crítica, es que la noción de empresario que emplea la Suprema Corte de Justicia presenta el inconveniente de distorsionar (o al menos dificultar) la distribución de responsabilidad que prevé el art. 1844 del Código Civil.

Precisamente, en el ámbito del art. 1844 del Código Civil, la atribución de responsabilidad viene dada por la función que cada sujeto desarrolla en el proceso de construcción de un edificio. En este sentido, Jorge Gamarra destaca que “[l]a responsabilidad no está dispuesta en virtud de un título formal, sino por la propia culpa y en función de la autoría (imputabilidad material) de la obra; quien realiza el *opus* es el que puede ser responsabilizado por haber incurrido en culpa al ejecutar (inexactamente) su obligación de hacer. La ley específica cuáles son los vicios que pueden originar la responsabilidad decenal (vicio de la construcción; vicio del suelo; mala calidad de los materiales) y ello permite individualizar al responsable” (Gamarra, 1981, p. 277).

La interpretación de la Corte en la sentencia N.º 1.297/2019 plantea el inconveniente de que no establece cuáles serían los defectos o vicios de los que responde el empresario y tampoco determina si la responsabilidad de este desplaza o se acumula a la de otros agentes que intervienen en la construcción del edificio, tales como el arquitecto, el ingeniero o el constructor. A modo de ejemplo, si el arquitecto que elaboró el proyecto es quien responde de los defectos derivados de su elaboración defectuosa, cabe preguntarse cómo incide la actuación del empresario que se limitó a definir, aprobar o financiar el proyecto. A su vez, de estimarse que el empresario es responsable, ello conlleva la interrogante de qué sucede con la responsabilidad del arquitecto, es decir, si la actuación de este queda comprendida dentro de la esfera de riesgo del empresario o si, por el contrario, el arquitecto permanece como responsable frente al comitente o sucesivo adquirente del edificio. Por otra parte, en caso de juzgarse que el empresario y el arquitecto son responsables, se presenta la cuestión de cómo se efectúa la distribución de la responsabilidad, si en forma proporcional o si cada uno responde por el total.

Curiosamente, de forma posterior a este pronunciamiento, la Suprema Corte de Justicia, en sentencia N.º 195/2020, se refiere a la figura del empresario del art. 1844 del Código Civil y utiliza el significado tradicional dado por doctrina y jurisprudencia, equiparándolo al constructor⁷.

La crítica precedente no implica desconocer que la sentencia N.º 1.297/2019 de la Suprema Corte de Justicia puede llegar a ser la puerta de entrada a la *responsabilidad del promotor o desarrollador inmobiliario*, siendo conveniente recordar que fue la propia Corte quien introdujo en el Derecho uruguayo el concepto de *ruina funcional* que posteriormente se terminó incorporando al texto de la Ley N.º 19.726⁸.

7 Véase SCJ. Sent. N.º 195/2020. 13/7/2020. TOSI BOERI (Red.), MARTINEZ ROSSO, MINVIELLE SANCHEZ, TURELL ARAQUISTAIN, SOSA AGUIRRE (Disc.). En este pronunciamiento, la Corte reitera el concepto de empresario utilizado en su sentencia N.º 209/2016, de 25 de julio, en la cual estableció que: “De una correcta interpretación de la norma se infiere que la expresión «empresario» que emplea el art. 1844 del Código Civil tiene un alcance determinado por los hechos de los que emerge esta responsabilidad, debiendo entenderse como equivalente a «constructor». Al respecto, Sánchez Fontáns, señala que «por empresario, contratista o constructor entendemos el que asume la obligación de hacer ejecutar el edificio, sea o no arquitecto, suministre o no los materiales...», «... el empresario o contratista se dedica a la construcción de edificios, lucra con los materiales y la mano de obra, está constituido como empresa pues aporta la organización del capital y del trabajo» (*ob. cit.*, pág. 47 y cf. Sentencia Suprema Corte de Justicia No. 135/91)”.

8 Véase al respecto las sentencias Nos. 43/2010, de 12 de marzo; 1.728/2011, de 25 de mayo; 575/2012, de 14 de mayo; y, más recientemente, 823/2018, de 11 de junio, de la Suprema Corte de Justicia; así como el estudio de GAMARRA SANTA CRUZ, R. – GÓMEZ PARDO, F., “La ruina funcional del edificio y la responsabilidad decenal”, *Doctrina y Jurisprudencia de Derecho Civil*, T. I, FCU, Montevideo, 2013, págs. 116 – 117.

5. Empresario como equivalente a promotor o desarrollador inmobiliario

5.1. Delimitación de la figura

El promotor inmobiliario (también llamado desarrollador inmobiliario) es la persona física o jurídica que concibe, organiza y emprende la construcción de un edificio con la finalidad de venderlo o arrendarlo a terceros. La venta de las unidades puede efectuarse cuando estas ya están terminadas, cuando la construcción se encuentra en progreso o, incluso, cuando solo existe un proyecto (lo que usualmente se denomina “venta sobre plano” o “venta en el pozo”).

La figura del promotor no existía propiamente en la época del Código Civil (año 1868), donde el comitente encomendaba al constructor la realización de una determinada obra para satisfacer una necesidad propia, siendo normalmente el comitente el destinatario final de la construcción. La aparición del promotor inmobiliario es consecuencia del auge de la propiedad horizontal⁹. La Ley N.º 10.751 de propiedad horizontal viene a permitir que un edificio dividido en departamentos o pisos pertenezca a distintos propietarios. La complejidad que conlleva la construcción de un edificio de estas características y de determinadas dimensiones hace necesaria la intervención de un sujeto que asuma la coordinación y organización de las múltiples actividades requeridas para tal fin. Este sujeto es el promotor y pasa a desempeñar un rol central en todo el proceso que implica la construcción de un edificio, convirtiéndose en el *gran artífice* de todo este proceso. El promotor no encarga la ejecución de una obra con la finalidad de satisfacer una necesidad propia, sino que lo hace como una actividad puramente empresarial (Martínez Escribano, 2007, p. 48).

Por lo general, el promotor es el propietario del terreno donde se va a ejecutar la obra, es el que determina el tipo de construcción que se va a llevar a cabo y es quien contrata a los distintos agentes que van a intervenir en el proceso edificatorio (arquitecto, constructor, etc.). Asimismo, el promotor es el que normalmente gestiona los permisos y las habilitaciones de carácter administrativo que se requieren para llevar adelante la edificación, es quien que controla que los distintos agentes (constructor, arquitecto, etc.) cumplan sus prestaciones y, en muchas ocasiones, es el que otorga el reglamento de copropiedad del edificio a ser incorporado en régimen de propiedad horizontal.

No es indispensable para revestir la calidad de promotor que el sujeto realice por sí mismo la construcción del edificio, bien puede celebrar un contrato de construcción con un constructor para su ejecución, sin que por esta razón pierda su calidad de tal. En la doctrina española se los diferencia con la denominación de *promotor-constructor* al primero y *promotor-vendedor* al segundo (Estruch Estruch, 2011, pp. 180 – 181).

La compra del terreno sobre el cual se construirá el edificio suele implicar un costo elevado, por ello, para evitar el pago de una suma de dinero tan significativa en una instancia tan temprana, es frecuente que al promotor procure la adquisición del terreno a cambio de una o varias unidades en el edificio a ser construido. La naturaleza jurídica que se le ha atribuido a este negocio es la de permuta¹⁰. No se trata de una compraventa

9 Así lo destaca con relación al Derecho español: Cabanillas Sánchez, 1982, p. 886.

10 Véase SCJ. 25/7/1986. *L.J.U.*, T. 95, caso 10.810 y Blengio, 2020, pp. 219 - 222.

porque no hay intercambio de cosa por dinero (art. 1661 del Código Civil), sino de cosa por cosa (art. 1769 del Código Civil). Puede suceder que el intercambio por el terreno no se limite a la entrega de futuras unidades, sino que se adicione el pago de una suma de dinero, en dicho caso habrá que estar a lo dispuesto por el art. 1662 del Código Civil. El hecho de que las unidades todavía no tengan existencia material no supone un obstáculo para la conclusión del negocio (arts. 1283 y 1671 del Código Civil). Debido a que se transfiere una cosa de existencia actual (el terreno) a cambio de una cosa de existencia futura (las unidades en el edificio a construir), es habitual que el propietario original del terreno le exija al promotor ciertas garantías para asegurarse el cumplimiento de su prestación (construcción y entrega de las futuras unidades) y para protegerse de eventuales acreedores de este último.

Por lo general, el promotor no se encuentra dispuesto a destinar fondos propios para la construcción de la totalidad del edificio o, directamente, ni siquiera dispone del dinero necesario para tal fin. Ante esta situación, el promotor puede solicitar un préstamo a una institución financiera o, lo que resulta más frecuentemente, que sean los adquirentes de las futuras unidades quienes financien la construcción. Evidentemente, el adelanto del precio al promotor durante la fase de construcción del edificio o, incluso, antes de que este se haya comenzado a construir, conlleva una serie de riesgos para los adquirentes¹¹. Como contrapartida de estos riesgos, el adquirente que se obliga a anticipar el precio durante la etapa de construcción del edificio y, sobre todo, antes de que la obra inicie obtiene un precio considerablemente más ventajoso que quien adquiere la unidad una vez culminada.

Las mencionadas actividades son desarrolladas por el promotor con el propósito de vender o arrendar las futuras unidades y con ello obtener el correspondiente beneficio económico que reportan tales operaciones.

El problema se presenta cuando el edificio que el promotor ha concebido y cuya ejecución ha coordinado presenta vicios o defectos constructivos. En tal caso, se plantea la interrogante de cuáles son las acciones con las que cuentan los compradores de los departamentos o pisos frente al promotor. En términos generales, la cuestión consiste en si el accionamiento contra el promotor puede fundarse en la responsabilidad prevista por el art. 1844 del Código Civil o si por el contrario debe limitarse al saneamiento por vicios ocultos regulado por los arts. 1718 y sigs. del Código Civil. Evidentemente, se trata de una cuestión de suma importancia, dado que el régimen legal previsto en uno y otro caso es sumamente diverso y, muy probablemente, puede determinar el éxito o fracaso de la pretensión de los compradores de los departamentos o pisos.

5.2. Responsabilidad del promotor

5.2.1. En su calidad de vendedor

En su calidad de vendedor (o promitente vendedor) de los departamentos o pisos, el promotor puede llegar a ser responsabilizado por el régimen del saneamiento por vicios ocultos de la compraventa. Justamente, el saneamiento por vicios ocultos es un sistema especial de protección que el Código Civil ofrece al comprador que se ha

11 Sobre algunos de los riesgos que presentan para el adquirente, véase Mantero Mauri y Santi Estefan, 2017, pp. 93 - 102.

visto defraudado por la compra de una cosa defectuosa, en tanto esta tiene una menor utilidad o un menor valor como consecuencia de los vicios ocultos. Si bien el régimen del saneamiento por vicios ocultos está previsto en sede de contrato de compraventa (arts. 1718 a 1727 del Código Civil), no existiendo referencia a este en la Ley N.º 8.733 de Promesa de Enajenación de Inmuebles a Plazos, la regulación del saneamiento es aplicable en forma subsidiaria a este último tipo contractual por ser considerado un subtipo del contrato de compraventa¹².

Para que tenga lugar esta especie de saneamiento es suficiente que el comprador acredite que el vicio oculto existía al tiempo de la venta (art. 1724 del Código Civil) y que dicho vicio hace la cosa impropia para el uso a que se la destina o que disminuye de tal modo dicho uso que, de haberlo conocido, no la hubiera comprado o no habría dado tanto precio por ella (art. 1718, inc. 1º, del Código Civil).

El vendedor responde de los vicios ocultos de la cosa vendida, aunque los ignorase (art. 1719, inc. 1º, del Código Civil); en el terreno del saneamiento, es irrelevante que el vendedor desconociera que la cosa vendida tenía vicios. Por ello, se afirma que el régimen del saneamiento por vicios ocultos del Código Civil pertenece al ámbito de la garantía, dado que el vendedor no se obliga a entregar una cosa sin vicios, sino que directamente responde si la cosa vendida los tiene¹³.

Frente a la manifestación del vicio, el comprador puede optar entre rescindir la venta (acción redhibitoria) o rebajar una cantidad proporcional del precio a juicio de peritos (acción estimatoria o *quantum minoris*). En caso de que comprador opte por la rescisión de la venta puede pedir, además, el reembolso de los gastos causados por ella (art. 1720 del Código Civil).

El régimen del saneamiento por vicios ocultos de la compraventa presenta dos grandes inconvenientes para el comprador. Por un lado, el comprador no tiene derecho a reclamar al vendedor la indemnización de los daños y perjuicios causados, salvo que aquel acredite que este conocía o debía conocer el vicio oculto de la cosa vendida y no se lo manifestó (art. 1721 del Código Civil). Por otro lado, y aquí reside el principal obstáculo para el comprador, de acuerdo con la regulación legal, las acciones a que da lugar el saneamiento por vicios ocultos se extinguen en el exiguo plazo de 6 meses desde la entrega de la cosa vendida (art. 1726 del Código Civil).

Entonces, si bien el saneamiento por vicios ocultos reporta un beneficio para el comprador en cuanto lo exonera de demostrar la culpa del vendedor en relación con los vicios ocultos del departamento o piso vendido, quien responde incluso aunque no tuviera conocimiento de los defectos ocultos, es un sistema inadecuado de tutela por las limitantes que existen en cuanto al reclamo de daños y perjuicios y el breve plazo de caducidad de las acciones edilicias.

12 En este sentido, véase: Carnelli, 1979, pp. 253 – 262; Gamarra, 2006, pp. 46 - 48 y 208 – 210; Gamarra, 1986, pp. 145 – 146.

13 Al estudiar el régimen del saneamiento por vicios ocultos en la compraventa, Jorge Gamarra indica que “el saneamiento nada tiene que ver con el incumplimiento. Pertenecce a una zona totalmente diversa: a la garantía” (1959, p. 71). Seguidamente, este autor destaca que “los efectos del saneamiento no se despliegan ante el incumplimiento de obligaciones que se hayan impuesto al vendedor. No nos hallamos frente a una responsabilidad por incumplimiento, sino ante una garantía. El vendedor no se obliga a que un tercero no prive al comprador de la cosa comprada, ni tampoco se obliga a entregar una cosa exenta de vicios. Pero responde si tales hechos se producen: si la evicción tiene lugar, si la cosa está afectada por vicios” (*ibid.*, págs. 71 – 72). En el mismo sentido, Carlos DE CORES HELGUERA apunta que: “La naturaleza que se asigna al remedio previsto para las acciones edilicias es la de garantía y no la de obligación, ya que el vendedor no está constreñido a realizar una conducta, sino que debe sanear los vicios ocultos que aparezcan luego de la entrega de la cosa vendida” (“Tendencias actuales sobre incumplimiento contractual y garantía”, *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, T. XXXVI, FCU, Montevideo, 2006, p. 595).

Justamente, en un ámbito como el de la edificación, donde los vicios o defectos ocultos tienden a evidenciarse después de haber transcurrido un cierto tiempo desde la entrega y uso del departamento o piso, la protección que confiere el saneamiento por vicios ocultos al comprador tiende a ser insuficiente. Esto determina que los reclamos basados en el saneamiento por vicios ocultos normalmente terminen por ser rechazado por haber transcurrido el plazo de 6 meses desde la entrega de la cosa vendida o, en cambio, que sean fundados en las normas del contrato de obra y, más específicamente, en el régimen de responsabilidad previsto por el art. 1844 del Código Civil¹⁴.

5.2.2. En su calidad de agente de la edificación

La insuficiente protección que confiere el régimen del saneamiento por vicios ocultos determina que el damnificado por los vicios o defectos constructivos en el edificio se vea tentado a accionar por el régimen de responsabilidad previsto por el art. 1844 del Código Civil. Pero, para que dicho accionamiento pueda llegar a resultar fructífero, es indispensable que primero se justifique la legitimación pasiva del promotor bajo el art. 1844 del Código Civil.

Cuando el promotor desarrolla directamente la construcción del edificio (*promotor-constructor*) no presenta mayor dificultad fundar su legitimación pasiva, la atribución de la obligación indemnizatoria viene dada por la defectuosa función desarrollada en el proceso constructivo. Más complejo es justificar su legitimación pasiva cuando el promotor no construye, ni asume directamente otra prestación típica de los agentes que participan en la construcción (por ejemplo, realización del proyecto o dirección de la obra), sino que se limita a impulsar y organizar la construcción del edificio para su posterior comercialización a terceros (*promotor-vendedor*).

En el Derecho comparado se han presentado similares inconvenientes para justificar la responsabilidad del promotor, especialmente en aquellos ordenamientos que no prevén al promotor dentro de los posibles legitimados pasivos¹⁵.

En ocasiones la responsabilidad al promotor se ha fundado en la culpa *in eligendo* o *in vigilando*, es decir, en haber elegido o vigilado mal a los agentes intervinientes en la construcción del edificio. La crítica a esta fundamentación se encuentra por un lado en el carácter profesional de los agentes que participan en la construcción del edificio, lo que dificulta imputar una culpa *in eligendo* o *in vigilando* al promotor, pero principalmente en que ello reconduce la cuestión a una responsabilidad de naturaleza subjetiva, donde el promotor podría exonerarse de responsabilidad acreditando haber actuado diligentemente en la elección y vigilancia de los agentes intervinientes.

En oportunidades la responsabilidad del promotor se ha justificado en el beneficio económico obtenido con la edificación. En otras palabras, el reproche al promotor se

14 La revisión jurisprudencial permite apreciar que un importantísimo número de reclamos basados en el saneamiento por vicios ocultos son rechazados por los tribunales por haberse vencido el plazo de caducidad de 6 meses para el ejercicio de las acciones edilicias. Seguramente, con esto en mente, es que el Código Civil y Comercial argentino ha establecido un plazo de caducidad de 6 meses para los muebles y de 3 años para los inmuebles (art. 1055). Aunque, como contrapeso, coloca sobre el comprador la carga de denunciar la existencia del defecto oculto dentro de los 60 días de haberse manifestado (art. 1054).

15 Con anterioridad a la Ley de Ordenación de la Edificación, la inclusión del promotor dentro del círculo de legitimados pasivos de la responsabilidad decenal ha sido objeto de especial atención por la doctrina y la jurisprudencia española, véase ampliamente: Martínez Escribano, pp. 48 – 51 y Santana Navarro, 2018, pp. 182 – 185.

encontraría en que si es quien percibe el lucro de la comercialización del edificio también es quien debe asumir las consecuencias negativas que derivan de ello. El problema que presenta esta justificación se encuentra el beneficio económico obtenido de llevar a cabo una actividad lícita no es un factor de atribución de responsabilidad. La obligación indemnizatoria podría ser atribuida al promotor por el hecho de haber tomado decisiones que dan lugar a la aparición de defectos en el edificio (por ejemplo, bajar la calidad de la construcción para obtener un mayor lucro), pero no en el hecho de obtener un mayor o menor lucro por la comercialización del edificio. De lo contrario, como bien advierte Celia Martínez Escribano, el promotor que hubiera impulsado una edificación defectuosa, en la que no se hubiera beneficiado económicamente por la mala gestión desarrollada, no podría ser responsabilizado de los defectos justamente por no haber obtenido un lucro de dicha actividad (Martínez Escribano, p. 50).

La responsabilidad del promotor también se ha explicado en la garantía que representa para los compradores el prestigio comercial o profesional del promotor (Santana Navarro, p. 184.). Claro que a esta fundamentación bien se le podría criticar que, entonces, el promotor no debería responder cuando no ha generado en los adquirentes una legítima confianza sobre la calidad de la construcción.

El principal obstáculo que presenta la admisión del promotor como responsable de los defectos o vicios existentes en el edificio es la distribución de su responsabilidad con la de los restantes agentes que participan en la construcción. Justamente, si el promotor no construye, no proyecta, ni dirige la obra, sino que todas estas prestaciones son realizadas por otros agentes, cabe plantearse qué responsabilidad cabe atribuirle y en qué grado de contribución. Conscientes de esta dificultad algunos ordenamientos jurídicos responsabilizan al promotor por su sola calidad de tal, como garante de la buena construcción del edificio y en forma solidaria con los agentes responsables.

La otra alternativa posible sería concebir al promotor como el verdadero arquitecto-constructor del edificio, pero en este caso, si bien sería más sencillo reconocerle responsabilidad por los defectos o vicios en el edificio, los restantes agentes intervinientes vendrían a revestir la calidad de subcontratistas del promotor, con las dificultades que ello conlleva para la atribución de su responsabilidad. En este supuesto, la responsabilidad del promotor sería por hecho ajeno, en tanto vendría a ser responsabilizado por la actuación defectuosa de los agentes que han intervenido directamente en la construcción del edificio (arquitecto, constructor, etc.).

Sin perjuicio de lo anterior, la tendencia en el Derecho comparado es la de reconocer la figura del promotor y de admitir su responsabilidad por los vicios o defectos existentes en el edificio.

En el Derecho español, la Ley de Ordenación de la Edificación define al promotor como "cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título" (art. 9º). La nota definitoria del promotor, según Francisco Sanatana Navarro, es su intervención decisoria en el proceso de la edificación (p. 185.). En cuanto a su responsabilidad frente a los propietarios y terceros adquirentes, el promotor responde *solidariamente* con el resto de los agentes que intervinieron en el proceso de la edificación

(art. 17.3). Esto ha llevado a la doctrina española a decir que el promotor es “un garante incondicional frente a los adquirentes”, aunque solo frente a ellos, en tanto que podrá regresar por el todo frente a los restantes participantes (Cordero Lobato, 2011, p. 524). Incluso, con anterioridad a la Ley de Ordenación de la Edificación, bajo el régimen del art. 1591 del Código Civil español, la doctrina y la jurisprudencia de dicho país admitieron la responsabilidad del promotor, a pesar de no encontrarse mencionado expresamente por la norma.

Una tendencia similar es la adoptada en Chile por la Ley de urbanismo y construcciones. Allí se responsabiliza al “propietario primer vendedor de una construcción” de los daños y perjuicios provenientes de defectos o fallas en ella, sea durante su ejecución o después de terminada (art. 18.1). La doctrina chilena señala que el propietario primer vendedor es “el dueño de un inmueble que contrata o construye un edificio para después transferirlo a un tercero. Este es el sentido que tiene la expresión ‘primer Vendedor’” (Barros Bourie, 2006, p. 781). Enrique Barros Bourie califica la responsabilidad del primer propietario como *estricta calificada* e indica que “quien encarga la construcción asume los riesgos por defectos de construcción, incluso respecto de futuros propietarios y terceros en general, aunque no haya vínculo contractual directo. La responsabilidad tiene por solo antecedente colocar el edificio en el mercado” (Barros Bourie, 2006, p. 781). El propietario primer vendedor puede repetir contra quienes sean responsables de las fallas o defectos en la construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. De esta forma, el primer vendedor puede repetir contra el proyectista por los errores del proyecto (art. 18.2) y contra el constructor por las fallas, errores o defectos en la construcción, lo que incluye las obras ejecutadas por los subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos (art. 18.3) (Corral Talciani, 2013, p. 276).

De forma similar, en el Código Civil y Comercial argentino la responsabilidad por la obra en ruina o impropia para su destino prevista por el art. 1273 se extiende a “toda persona que vende una obra que ella ha construido o ha hecho construir si hace de esa actividad su profesión habitual” (art. 1274, lit. a). La doctrina argentina pone énfasis en que el vendedor es alcanzado por la responsabilidad por la ruina de la obra “sólo si actuó como un profesional en el mercado, no si lo hizo en forma ocasional” (Lorenzetti, 2021, p. 715).

Regresando al Derecho uruguayo, a nivel de la jurisprudencia nacional, la Suprema Corte de Justicia en sentencia N.º 43/2010 condena al promotor-vendedor, aunque sin emplear estos términos.

Surge de la sentencia mencionada que: “Como dato de hecho relevante en la cuestión controvertida, ha de partirse de la premisa de que la codemandada Giselle Bliman, que vendiera a la actora la vivienda objeto de la litis, actuó como empresa constructora, habiendo suscrito los planos el codemandado Ing. Bliman, lo que fuera afirmado expresamente por aquélla al contestar la demanda (fs. 115 y 116), y obviamente reconocido por el Tribunal recurrido al sostener (fs.494 vto.) que la construcción de la finca objeto de estos obrados fue realizada por la propia vendedora con la colaboración de su hermano Ingeniero. La circunstancia de que el propósito original de la obra fue el uso propio (la venta se habría hecho pocos meses después de ser ocupada por su propietaria y constructora) en nada incide, a juicio de la mayoría, en la resolución de la contienda sometida a decisión judicial. El tribunal descartó la *legitimatio ad causam* activa

de la actora para demandar por responsabilidad decenal a su vendedora (constructora de la obra) en virtud de la inexistencia entre ambas de contrato de construcción que le confiriera la titularidad activa de la obligación de reparar los defectos constructivos constatados en la vivienda. La mayoría de la Corporación disiente categóricamente con dicha tesis. []. La Corte -en mayoría- entiende que, utilizando el argumento a fortiori o aun el apagógico (por el absurdo a que conduce la teoría del Tribunal recurrido) si está legitimado a demandar al constructor el cesionario de los derechos del comitente de la obra, resultaría un despropósito privar al adquirente del edificio, vendido por el propio constructor, de legitimación para accionar por la responsabilidad que a éste atribuye en términos claros el art. 1.844 del Cód. Civil. Sólo una argumentación formal o estrictamente literal puede exonerar de responsabilidad al constructor, en la previsión del art. 1.844 del C. Civil, por la sola circunstancia de que quien adquiere la vivienda no hubiera sido parte en el contrato de construcción, exigencia que ni siquiera surge de la expresión textual de la norma que consagra la responsabilidad decenal del constructor¹⁶.

El caso objeto de la referida sentencia encuadra dentro de la llamada *autopromoción*, es decir, el supuesto en el cual se promueve una edificación para sí, pero posteriormente es enajenada a un tercero. La Corte responsabiliza a la vendedora de los defectos constructivos existentes, adjudicándole la calidad de constructora de la vivienda. Lo que resulta criticable a este pronunciamiento es que habiéndose culminado la construcción de la vivienda y habiéndose celebrado un contrato de compraventa respecto de esta, se responsabilice a la vendedora por el régimen del art. 1844 del Código Civil, en lugar de por el régimen de vicios ocultos en la compraventa. Si en el caso la vendedora no se obligó a construir y entregar una vivienda, sino simplemente a entregar la posesión de una vivienda ya existente, es necesario justificar la razón por la cual se aplica el art. 1844 del Código Civil y no la regulación sobre saneamiento por vicios ocultos en la compraventa (arts. 1718 a 1726 del Código Civil).

Distinta es la situación cuando el edificio (normalmente un departamento o piso) se vende sobre plano o en construcción. En este caso, el negocio se instrumenta por medio de una *promesa de compraventa de propiedad horizontal*, negocio que es calificado como un contrato mixto, en tanto tiene elementos de la promesa de compraventa y del contrato de construcción¹⁷. Ello permite sostener que a la obligación relativa a la construcción del edificio le resulta aplicable la regulación del contrato de arrendamiento de obra y, particularmente, el art. 1844 del Código Civil.

16 Véase SCJ. Sent. N.º 43/2010. 11/3/2010. Van Rompaey Servillo (Red.), Chediak Gonzalez, Ruibal Pino, Larrieux Rodriguez (Disc.), Gutierrez Proto (Disc.).

17 Véase: TAC 4. Sent. N.º SEF-0009-000107/2014. 04/06/2014. Maggi Silva [Red.], Gatti Santana, Turell Araquistain: "En cuanto a la categorización jurídica del negocio del 20 de noviembre de 2009 vinculante para los litigantes y por el que la actora prometió adquirir unidad de propiedad horizontal en construcción por la demandada (promitente vendedora) puede verse como un contrato mixto (Gamarra, Tratado..., T. I, 3era. ed., p. 266 y ss.; T. IX, 3era. ed., p. 219 y ss.; Sánchez Fontáns, El contrato de construcción, T. II, p. 237 y ss.; 259 y ss.; Szafir, en A.D.C.U., T. XVII, p. 166-167; etc.). Pues bien, en la especie se trata de una Promesa de Compraventa de un bien a construirse de acuerdo a la ley de Propiedad Horizontal lo que conduce a concluir que se trata de un contrato mixto porque tiene elementos de la promesa de compraventa y del arrendamiento de obra". Véase también Szafir, 1987, pp. 166 – 167: "En los contratos de promesa de enajenación de edificios en construcción, no podemos sostener que ninguna de las prestaciones (transferir el dominio y entrega de la obra) sea preponderante. Ambas son principales, y tienen la misma jerarquía en mérito a que la no realización de la obra impide obtener la ejecución forzada característica de la promesa de enajenación. En consecuencia, al celebrarse una promesa de enajenación en la que el promitente enajenante se obliga a construir, existe en el mismo acuerdo de voluntades, elementos de dos contratos típicos, cada uno de ellos con su obligación principal. Si admitiéramos la teoría de la combinación, le aplicaremos el régimen de la ley 8.733 a la promesa de enajenación y los arts. 1831 y sigs. del C. Civil al arrendamiento de obra. Tomando el criterio de la analogía, también podemos recurrir a las normas del arrendamiento de obra para la obligación de construir que asume el promitente enajenante".

Conclusiones

Para la Suprema Corte de Justicia, al menos en la sentencia N.º 1.297/2019, de 29 de agosto, el término empresario utilizado por el art. 1844 del Código Civil desborda el concepto tradicional de constructor, pudiéndose revestir aquella calidad financiando, aprobando o definiendo el proyecto, incluso sin poseer el título de arquitecto, ni participando directamente en la construcción.

El alcance que la Corte da al término empresario puede llegar a servir de puerta de entrada en nuestro Derecho de la figura del desarrollador o promotor inmobiliario, entendiéndose por este quien concibe, organiza y emprende la construcción de un edificio con la finalidad de venderlo o arrendarlo a terceros y percibir con ello el correspondiente beneficio económico que reportan tales operaciones.

Al igual que sucedió con el concepto de ruina funcional, introducido en nuestro Derecho por la Suprema Corte de Justicia, puede que este pronunciamiento sirva para innovar en cuanto a los legitimados pasivos en el ámbito del régimen de la responsabilidad decenal.

Referencias bibliográficas

- Barros Bourie, E. (2006). *Tratado de responsabilidad extracontractual*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago.
- Blengio, J. (2020). "Dos modalidades relativas a la construcción realizadas en la praxis: I. La adquisición de un terreno a cambio de unidades del edificio a construir en él. II. Dación de unidades futuras en pago de honorarios profesionales", *Estudios sobre el contrato de construcción*, Dir.: Carlos de Cores – Raúl Gamarra, T. II, La Ley Uruguay, Montevideo, pp. 207 - 248.
- Cabanillas Sánchez, A. (1982). "La responsabilidad del promotor que vende pisos y locales defectuosamente contruidos", *Anuario de Derecho Civil*, Vol. 35, N.º 3, pp. 878 - 926.
- Carnelli, S. (1979). "El saneamiento en la promesa de enajenación (L. 8.733)", *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, T. IX, FCU, Montevideo, págs. 253 – 262.
- Cordero Lobato, E. (2011). "Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación", en Ángel Carrasco Perera – Encarna Cordero Lobato – Ma. del Carmen González Carrasco, *Comentarios a la Legislación de Ordenación de la Edificación*, 5ª ed., ed. Aranzadi, Cizur Menor.
- Corral Talciani, H. (2013). *Lecciones de responsabilidad civil extracontractual*, 2da. ed., ed. Legal Publishing, Santiago.
- De Cores Helguera, C. (2006). "Tendencias actuales sobre incumplimiento contractual y garantía", *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, T. XXXVI, FCU, Montevideo, pp. 593 – 604.
- Estruch Estruch, J. (2011). *Las responsabilidades en la construcción: regímenes jurídicos y jurisprudencia*, 4ª ed., ed. Civitas, Cizur Menor.

- Gamarra, J. (1959), *Tratado de Derecho Civil Uruguayo*, T. III, vol. 2, FCU, Montevideo.
- Gamarra, J. (1981), *Tratado de Derecho Civil Uruguayo*, T. I, 4ª ed., FCU, Montevideo.
- Gamarra, J. (1986), "Saneamiento por vicios ocultos. Promesa de compraventa con entrega de la cosa", *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, T. XVI, FCU, Montevideo, pp. 145 – 146
- Gamarra, J. (2006), *Tratado de Derecho Civil Uruguayo*, T. IV, 5ª ed., FCU, Montevideo.
- Gamarra Santa Cruz, R. y Gómez Pardo, F. (2013). "La ruina funcional del edificio y la responsabilidad decenal", *Doctrina y Jurisprudencia de Derecho Civil*, T. I, FCU, Montevideo, pp. 109 - 117.
- González Mullin, H. S. (1946), "Apuntes sobre la responsabilidad de los arquitectos y empresarios de obra", *Revista de Derecho Público y Privado*, T. 16, pp. 259 - 302.
- Howard, A. (2023). *La responsabilidad decenal del arquitecto, ingeniero, constructor y empresario*, FCU, Montevideo.
- Lorenzetti, R. L. (2021). *Tratado de los Contratos. Parte especial*, T. II, ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe.
- Mantero Mauri, E. y Santi Estefan, A. (2017). "Protección del promitente adquirente en las promesas de compraventa inscriptas de unidades de propiedad horizontal "en el pozo". Crítica a decisiones judiciales que amenazan sus derechos", *Doctrina y Jurisprudencia de Derecho Civil*, T. V, FCU, Montevideo.
- Martínez Escribano, C. (2007). *Responsabilidades y garantías de los agentes de la edificación*, 3a ed., Lex Nova, Valladolid.
- Mezzera Álvarez, R. (1997). *Curso de Derecho Comercial*, T. I, FCU, Montevideo.
- Sánchez Fontáns, J. (1953). *El contrato de construcción*, T. I, ed. Martín Bianchi Altuna, Montevideo.
- Santana Navarro, F. L. (2018). *La responsabilidad en la Ley de Ordenación de la Edificación*, ed. Marcial Pons, Madrid.
- Spota, A. G. (1975). *Tratado de locación de obra*, vol. I, 3ª ed., ed. Depalma, Buenos Aires.
- Szafir, D. (1987). "Promesa de enajenación de inmueble a plazo de bien a construirse", *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, T. XVII, FCU, Montevideo.

Contribución de los autores (Taxonomía CRediT): 1. Conceptualización, 2. Curación de datos, 3. Análisis formal, 4. Adquisición de fondos, 5. Investigación, 6. Metodología, 7. Administración de proyecto, 8. Recursos, 9. Software, 10. Supervisión, 11. Validación, 12. Visualización, 13. Redacción - borrador original, 14. Redacción - revisión y edición.

D.S.M.G. ha contribuido en: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y D.A.L. en: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

Disponibilidad de datos: El conjunto de datos que apoya los resultados de este estudio se encuentra disponible en <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/buscador-jurisprudencia>

Editor responsable Miguel Casanova: mjcasanova@um.edu.uy