

PRESCRIPCIONES

El Código Civil y Comercial establece plazos de prescripción, caducidad y otros aplicables al Ejercicio profesional de la arquitectura; los diferentes artículos que tratan este tema están regidos por el Art 2560 en donde establece que:

“plazo genérico, el plazo de prescripción es de cinco años, excepto que esté previsto uno diferente en la legislación local”. No obstante, según sea el caso esos períodos varían entre 1 y 10 años según el Art 1275 CCyC.

Es importante destacar que el Código Civil esclarece las diferencias entre los conceptos de prescripción y caducidad que, habitualmente, se utilizan como sinónimos pero sin embargo, es importante considerar que tienen sus diferencias:

PRESCRIPCIÓN → Art 2532 a 2565 CCyC, es un concepto jurídico por el cual el **TRANSCURSO DEL TIEMPO** produce el efecto de consolidar las situaciones de hecho, permitiendo la **EXTINCIÓN** de los derechos o la **ADQUISICIÓN** de cosas ajenas

CADUCIDAD → Art 2566 a 2572 CCyC, **EXTINCIÓN** de un derecho por el transcurso del tiempo conferido para su ejercicio. La ley o los particulares establecen un período fijo para la duración de ese derecho.

Tanto la prescripción como la caducidad producen efectos, plazos e interrupción y existen según estas diferencias entre ambas:

EFFECTOS → **PRESCRIPCIÓN:** se extingue la acción pero **NO** el derecho
CADUCIDAD: extingue tanto el derecho como la acción

PLAZOS → **PRESCRIPCIÓN:** se establece en años
CADUCIDAD: se establecen por períodos breves, medios y largos

INTERRUPCIÓN → **PRESCRIPCIÓN:** se puede interrumpir
CADUCIDAD: no puede interrumpirse

A continuación, en el cuadro adjunto, se establecen los períodos de prescripción por temas:

TEMA	APLICA A	CAUSA	AÑOS	ART CCyC	OBERVACIONES
RESPONSABILIDAD PROFESIONAL	RESP. CONTRACTUAL	cumplimiento del contrato	N.A.		
	RESP. POSCONTRACTUAL	ruina total o parcial	10	1275 (ver art 747)	las acciones prescriben al año dentro de los 10 años de aceptación de la obra
	RESP. EXTRACONTACTUAL	daños a terceros (personas o cosas)	3	2561	la acción del reclamo prescribe al año
CONTRATO PROFESIONAL	se aplican los plazos referidos a responsabilidad profesional, vicios y honorarios profesionales				
CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN	se aplican los plazos referidos a responsabilidad profesional y vicios				
VICIOS	INMUEBLES	APARENTES	según plazo de garantía	1272	ver plazo de garantía. Se establece por clausulas del contrato de construcción
	INMUEBLES	OCULTOS	3	1055 inc A	el plazo se cuenta desde que se recibió la cosa
	MUEBLES		6 meses	1055 inc B	
	REDHIBITORIOS	defectos ocultos al momento de la adquisición	1	2564 inc A	la acción de reclamación prescribe a los 6 meses de haberse manifestado. Art 1054
INTERDICTOS (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación)	ADQUIRIR	sin tenencia o posesión de la cosa	1	2564 inc B	aplica art 621 CPCCN aplica art 619 CPCCN
	RETENER	perturbación o amenaza			
	RECOBRAR	despojo con violencia			
	OBRA NUEVA	cuando la construcción afecta a un inmueble vecino			
	DAÑO TEMIDO	daño inminente y grave a los bienes			aplica art 623 bis CPCCN
	OPCION A LA EJEC. DE REPARACIONES URGENTES	ocasionar grave daño, oposición a las reparaciones			aplica art 623 ter CPCCN
HONORARIOS PROFESIONALES	HONORARIOS NO ABONADOS	falta de cobro del honorario pactado por contrato	5	2560	cobro a partir de la sentencia firme. Art 2560, plazo genérico
DERECHOS REALES	SOBRE COSA PROPIA SOBRE COSA AJENA D.REAL DE GARANTÍA	derecho real ejercido sobre una cosa total o parcial	20 (art 1889)	art 1941, 1983, 2037, 2073, 2103	art CCyC 2087, 2114, 2205, 2219, 2212, 2129, 2154, 2158
	EXPROPIACIÓN	de utilidad pública	5	2560	aplica Ley 21499, art 1
MEDIANERÍA	LIBERATORIA	cobro derechos de medianería	5	2560	Ver art 1897 prescripción adquisitiiva
	ADQUISITIVA BREVE		10	1898	Ver art 2020 inicio del curso de la prescripción extintiva
	ADQUISITIVA LARGA		20	1899	
PROPIEDAD HORIZONTAL	MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO	destrucción total o parcial de partes comunes	3	2561	en CABA cumplimiento les 6116/19 (ley 257)
	DAÑOS A TERCEROS	daños a terceros (personas o cosas)	2	2562 inc C	si no son reclamados por el consorcio
	EXPENSAS	falta de pago o retraso			
SEGUROS	PATRIMONIALES	derivados de los riesgos cubiertos	3	2561	un año para reclamar por parte del asegurado y/o tomador
	A LAS PERSONAS	muerte e incapacidades			
	RIESGOS DEL TRABAJO	enfermedades profesionales en el lugar de trabajo in initere		relacionado con art 2561	aplica ley 24557/96 ver ley 27348 y resol 298/17 (no sustituye a la ley 24557 R.T.)

Bibliografía consultada: Código Civil y comercial de la Nación (Ley 26994 - decreto 1795/14); Reflexiones sobre el nuevo código civil y comercial en la práctica profesional - CPAU/CPIC agosto 2019