



**.UBA**fadu

FACULTAD DE ARQUITECTURA  
DISEÑO Y URBANISMO

# DLOTORRES

DIRECCIÓN Y LEGISLACIÓN DE OBRA - CÁTEDRA CLAUDIO TORRES

**CURSO REGULAR 2024**

## TP N° 10 Responsabilidades



El equipo deberá analizar y resolver los tres casos planteados.

### 1 – LA LIBRERÍA

Hace un tiempo que se estaba construyendo una vivienda, lindera a un local destinado a librería. En el muro de dicho local, que divide con el terreno en el cual se desarrolló la obra, se observa que han aparecido agrietamientos y manchas de humedad en sitios diversos. Cuando aparecieron estas imperfecciones, la dueña de la librería debió correr de lugar parte de los muebles y estantes, a fin de que no se dañen.

Estas patologías han aparecido hace exactamente dos años, casi desde el momento en el cual comenzó la construcción de la obra,

Con todo lo expuesto, se desea saber, justificando todas las respuestas:

1) De tener que iniciar reclamos, ¿contra quién o quiénes debería accionar la dueña de la librería?

2) ¿Se trata de un caso de responsabilidad contractual o extracontractual?

3) ¿La dueña de la librería, ¿está a tiempo de llevarse adelante la acción legal, es decir, sin que esté alcanzada por la prescripción?

### 2 - SINGIN'IN THE RAIN

El Consorcio de Propietarios Av. John. B. Just 2363 citó a mediación hace una semana a la empresa FuckinBricks S.A., reclamándole por vicios ocultos. La empresa vendió las unidades funcionales del

edificio, y también fue la constructora del mismo.

El abogado de la empresa tomo cartas en el asunto y pudo notar que la representación letrada del Consorcio estaba a cargo de una abogada de su amistad, con la cual tomó contacto, a fin de interiorizarse más sobre el tema.

La abogada aportó información a su colega, con el fin de poder arribar a algún tipo de acuerdo, siendo esta información, la siguiente:

- Se trata de un edificio que se construyó entre 2012 y 2015, ocupándose las unidades funcionales entre fines de 2015 y fines de 2016.
- Desde mediados de 2017 comenzaron a aparecer diversas patologías en varios sectores del edificio, que se detallan en un informe técnico realizado por un estudio de arquitectura especialista en patologías constructivas. Dicho informe fue muy certero en cuanto al diagnóstico de lo observado, y que no arrojaba dudas sobre la mala praxis constructiva. En el informe se indicó que los vicios comenzaron a aparecer desde mediados de 2017 hasta inicios de 2020.

Con esta información, el abogado de la empresa se reunió con su propietario, a fin de preguntarse si tuvo algún reclamo sobre este asunto. El propietario se limitó a responder que a fines de 2017 hicieron una reparación menor en el tanque de reserva, y que en enero de 2018 repararon una pequeña filtración en la azotea. Y agregó que desde hace 30 años tienen su sede en el mismo sitio, y que jamás tuvieron que contestar un reclamo hecho por el Consorcio o uno de sus propietarios.

¿Cómo podría FuckinBricks S.A. afrontar el reclamo? Verificar plazos de reclamo por vicios ocultos.

### **3- JUSTO AHORA...**

Hace dos semanas, en un edificio de viviendas (sujeto a propiedad horizontal), parte del revoque exterior frentista situado en el quinto piso, se desprendió y cayó a la vereda. En forma milagrosa no hubo que lamentar víctimas, aunque sí se produjeron daños en un automóvil particular, propiedad de uno de los consorcistas, que estaba justo entrando al garaje del edificio, generándose abolladuras en capot, techo, y la rotura de luneta delantera.

Esa misma noche, en el domicilio particular de la administradora del edificio, se hallaban reunidos ella y los tres miembros del Consejo de Administración del consorcio, quienes en virtud de lo sucedido debatían acerca de la convocatoria a una asamblea extraordinaria para informar sobre la situación y decidir al respecto.

Al respecto, se pudo elaborar el siguiente cuadro de situación:

- a. Se trata de un edificio cuya construcción comenzó en 1999 y se culminó a mediados de 2003.
- b. Entre mediados de 2003 y fines de 2004 fueron ocupadas todas las unidades funcionales.
- c. El propietario del vehículo automotor advirtió que reclamará al Consorcio por los daños a su vehículo.

Se desea saber:

- 1) Si la contratista que construyó el edificio y/o la dirección de obra deben responder por el daño al vehículo. Justificar respuesta.
- 2) Si el Consorcio debe responder por el daño al vehículo. Justificar respuesta.

Material bibliográfico  
Código Civil y Comercial de la  
Nación Argentina

Otros Lecturas recomendadas:

TORRES, Claudio Fabián. Manual práctico de arquitectura legal

TOUFEKSIAN, Juan Carlos. Manual del ejercicio de la arquitectura (Arquitectura Legal)