



.UBAfadu

FACULTAD DE ARQUITECTURA
DISEÑO Y URBANISMO

DLOTORRES

DIRECCIÓN Y LEGISLACIÓN DE OBRA - CÁTEDRA CLAUDIO TORRES

CURSO REGULAR 2024

TP N° 5 Propiedad Horizontal



En este práctico consideraremos la relevancia del Derecho Real de Propiedad Horizontal en nuestro ejercicio profesional. Su implicancia a la hora de la toma de decisiones de asesoramiento y proyecto. Indagaremos el trayecto a recorrer, pasos a seguir, para que un hecho constructivo pueda ser susceptibles de convertirse en un Derecho Real de Propiedad Horizontal.

Profundizaremos sobre el rol del Arquitecto, analizando cuáles son sus acciones específicas en el trayecto hacia el análisis de la propiedad Horizontal, dado que de ello devendrá el análisis de los requisitos administrativos y jurídicos que son indispensables para afectar un inmuebleal Derecho Real de Propiedad Horizontal y cuáles otros profesionales participan en el camino hastalograr el objetivo.

Para la resolución del práctico recomendamos profundizar las clases teóricas con el apoyo del material bibliográfico específico. Proponemos entonces, como actividad de aprendizaje, debatir con tu grupo y docentes las ideas y a partir de ello y la bibliografía sugerida, responder el cuestionario propuesto, y los casos seleccionados de problemáticas consorciales.

CUESTIONARIO

1. ¿Cuáles son los requisitos de orden Jurídico para afectar un inmueble al derecho real de propiedad horizontal (PH)? Mencionar la titulación de los profesionales que intervienen para cumplimentar dichos requisitos.
2. ¿Qué es un plano de MENSURA EN PH? ¿Cuál es su contenido? ¿Cómo se denomina al/a la profesional lo confecciona?
3. ¿Qué es el Reglamento de Propiedad Horizontal? ¿Cuál es su contenido? ¿Cuál profesional lo confecciona/redacta?
4. ¿Cuál es la diferencia entre Reglamento de Propiedad Horizontal y Reglamento Interno?
5. ¿Cómo y cuándo nace un consorcio de PH? ¿Qué tipo de persona es un consorcio de PH?
6. ¿Cómo debe ser el acceso a una Unidad Funcional de Propiedad Horizontal?
7. En PH, ¿a qué se denomina partes privativas y partes comunes? Indicar algunos ejemplos de cada una.
8. En PH, ¿a qué se denomina Unidad Complementaria?
9. ¿Puede una cochera ser una Unidad Funcional?
10. ¿Puede un espacio común ser de uso exclusivo? Citar ejemplos.

CASOS

a) LA CIRUJANA PLASTICA

Una cirujana plástica quiere adquirir una unidad funcional en un edificio sujeto a propiedad horizontal para instalar allí un consultorio, con un quirófano. El vendedor le ha expresado la unidad es "apto profesional". No obstante, la cirujana pudo consultar el reglamento de PH del edificio, y verificó que no solo la unidad funcional en venta no es "apto profesional" sino que dicho reglamento prohíbe actividades de prácticas clínicas quirúrgicas en seres humanos y/o animales. La cirujana plástica igualmente quiere adquirir la unidad para instalar el consultorio, aduciendo que como dicha unidad tiene salida directa a la vía pública, el uso pretendido, sería posible. ¿Qué se opina al respecto?

b) EL ENCARGADO

El adquirente de un departamento al contrafrente en un edificio -de 20 departamentos- de aproximadamente 50 años de antigüedad, a los dos días de su mudanza, decide ir a la terraza del edificio -según le fue informado, es una terraza de uso común- con el fin de tender ropa recién lavada. Al llegar, descubrió que la terraza estaba cerrada con llave. Decide preguntarle al encargado del edificio sobre la situación, y el encargado le explicó que *"la azotea es de mi propiedad, eso se decidió en asamblea hace más o menos dos años"*. Tras revisar planos, el adquirente verifica que la azotea es sector común; pidió además, a la administración, copia del libro de actas de asambleas, y allí verificó que los dichos del encargado eran ciertos, y que en la asamblea mencionada por el encargado, sólo concurrieron cinco propietarios, que votaron a favor de "entregar la azotea al encargado del edificio". Ningún consorcista ni la administración quieren hablar sobre el tema. ¿Es correcta esta situación? ¿Qué se opina al respecto?

c) LA COLUMNA

El Lic. Patitieso adquirió una unidad funcional con un espacio guardacoches, siendo este espacio un sitio preasignado al adquirir la unidad, en un edificio que aún estaba en etapa de terminaciones de obra. Cuando concurrió a tomar posesión del inmueble, descubrió que una de las columnas estructurales del edificio se ubicaba en una de las esquinas del lugar asignado, a tal punto que para estacionar su vehículo (un automotor Ford Ecosport modelo 2016), quedaba casi 1,50 m afuera del módulo, dentro del espacio de tránsito y maniobrabilidad. Indicar si esta situación debe ser aceptada por el Licenciado, y de no ser aceptada, indicar además cual sería la actitud que debe adoptar.

Material bibliográfico

Constitución de la Nación Argentina
Código Civil y Comercial de la Nación Argentina

Otras lecturas recomendadas:

TORRES. Claudio Fabián. Manual práctico de arquitectura legal
TOUFEKSIAN, Juan Carlos. Manual del ejercicio de la arquitectura (Arquitectura Legal).