



**.UBA**fadu

FACULTAD DE ARQUITECTURA  
DISEÑO Y URBANISMO

# DLOTORRES

DIRECCIÓN Y LEGISLACIÓN DE OBRA - CÁTEDRA CLAUDIO TORRES

**CURSO REGULAR 2026**

**TP N° 10**  
**Responsabilidades**



## **INSTRUCCIONES PARA LA REALIZACIÓN DEL TRABAJO PRÁCTICO**

El equipo deberá analizar y resolver los tres casos planteados.

### **1 – ESTA TARDE VÍ LLOVER ...**

En el mes de diciembre de 2019, a un mes de la recepción provisional de una obra destinada a vivienda unifamiliar, su propietario, el Sr. Parsimonio, pudo comprobar la aparición de humedades en el cielorraso, proveniente de la azotea del nivel superior. Con el tiempo, las precipitaciones pluviales generaron ya no solamente humedad, sino pasajes de agua, que dañaron el cielorraso, desprendiéndolo.

El Sr. Parsimonio ha hecho labrar un acta notarial el día 5-2-2020, a fin de verificar los daños en su vivienda. Recién en ese momento, a fin de evitar filtraciones de agua, procedió a reparar, por su cuenta, la azotea.

Hace una semana, el Sr. Parsimonio envió cartas documento a quien fuera la directora de la obra, la Arq. Ménsula y a la contratista, Fóquinbasta S.R.L., expresando en dichas misivas que los daños comenzaron a producirse desde diciembre de 2019. Las cartas fueron recibidas por los destinatarios, y éstos las contestaron hace 48 hs, afirmando que son falsas todas las imputaciones que se le realizan, y fundamentalmente, por haber prescripto el reclamo que se le efectúa, por imperio del art. 1054 del CCyC. ¿Es correcta la contestación de la Arq. Ménsula y de la contratista? Justificar la respuesta.

## 2 - CAFÉ “LA HUMEDAD”

Se está construyendo un edificio destinado a vivienda multifamiliar, lindero a un bar y confitería, que es propiedad del Sr. Castaña. En el muro del bar, que divide con el terreno en el cual se desarrolla la obra, se observa la aparición de agrietamientos y manchas de humedad en sitios diversos. El Sr. Castaña debió correr de lugar parte de los muebles y estantes, a fin de que no se dañen.

Estas patologías han aparecido hace exactamente 9 meses, casi desde el momento en el cual comenzó la construcción de la obra,

Con todo lo expuesto, se desea saber:

- a) ¿Podría el Sr. Castaña accionar legalmente? ¿Se trata de un caso de responsabilidad contractual o extracontractual?
- b) ¿El Sr. Castaña, ¿está a tiempo de llevarse adelante la acción legal, es decir, sin que esté alcanzada por la prescripción? ¿Y contra quienes se podrá accionar?

Justificar todas las respuestas.

## 3- JUSTO AHORA...

Una soleada tarde de abril, en el edificio sito en Los Pétalos 657 (que es vivienda multifamiliar aun no sujeto al régimen de la 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 vecinos de la cuadra, generándose abolladuras en capot, techo, y la rotura de luneta delantera.

Esa misma noche se reunieron en el hall de entrada doce de los 20 propietarios del edificio, que reúnen todos la condición de ser propietarios sin haber aun escriturado su unidad. A la reunión no asistió la administración, pues se trató de una reunión informal autoconvocada.

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

- a) Se trata de un edificio cuya construcción comenzó en abril de 2022, y entre octubre de 2024 a fines de abril de 2025 fueron ocupadas todas las unidades funcionales.
- b) El propietario del vehículo automotor advirtió que reclamará al Consorcio por los daños a su vehículo.
- c) Uno de los propietarios sostiene reclamar responsabilidad a quien construyó el edificio, y a quien dirigió la obra.

Se desea saber si la contratista que construyó el edificio y/o la dirección de obra deben 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)*