



.UBAfadu

FACULTAD DE ARQUITECTURA
DISEÑO Y URBANISMO

DLOTORRES

DIRECCIÓN Y LEGISLACIÓN DE OBRA - CÁTEDRA CLAUDIO TORRES

CURSO DE VERANO 2026

TP N°1

Ejercicio Profesional. Ética



En este práctico analizaremos aquello que se considera “ejercicio profesional”, las funciones de los Colegios y Consejos Profesionales que nuclean a los arquitectos; su alcance, funciones y relevancia para los profesionales de la arquitectura. En ese marco, compararemos las diferencias, de existir, entre el CPAU (Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo) y el CAPBA (Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires), en cuanto a sus funciones, regulaciones y obligaciones.

Profundizaremos además, el análisis de los distintos roles que puede proseguir un profesional de la arquitectura, investigando actividades reservadas para el título, y quien/quienes, y a través de cuáles instrumentos se determinan esas actividades reservadas, antes incumbencias.

Por último, pensaremos en un ejercicio profesional responsable donde la asociación a la ética es indisoluble.

Para la resolución del práctico recomendamos profundizar las clases teóricas con más el apoyo del material bibliográfico específico y la lectura del artículo del suplemento de arquitectura de Clarín que a continuación compartimos, las leyes, más los decretos leyes y resoluciones que regulan el ejercicio profesional.

Ejercicio profesional

Inquietud por el recorte de las “actividades reservadas” a los arquitectos.

Una resolución del Ministerio de Educación de la Nación redujo de 20 a 4 los trabajos de carácter exclusivo para los arquitectos. Desde el ámbito académico aseguran que notendrá efecto sobre las incumbencias profesionales.



La Resolución 1254/18 del Ministerio de Educación de la Nación publicada el 15 de mayo en el Boletín Oficial modifica las "actividades profesionales reservadas" exclusivamente para 37 carreras, entre ellas arquitectura e ingeniería. En poco tiempo, el tema estalló en el ámbito profesional y se magnificó en las redes.

De acuerdo al Anexo XXII de la flamante resolución, ahora las actividades profesionales reservadas al título de arquitecto son:

1. Diseñar, calcular y proyectar estructuras, edificios, conjuntos de edificios y los espacios que ellos conforman, con su equipamiento e infraestructura, y otras obras destinadas al hábitat humano, en lo concerniente al ámbito de su competencia.
2. Dirigir y controlar su construcción, recuperación, renovación, rehabilitación, refuncionalización y demolición.
3. Certificar el funcionamiento y/o condición de uso o estado de lo mencionado anteriormente.
4. Proyectar, dirigir y evaluar lo referido a la higiene y seguridad en lo concerniente a su actividad profesional.

"De 20 actividades reservadas nos quedan 4, las otras no se sabe dónde están por lo que interpretamos que perdemos mucho con esta medida. El texto de la resolución no es claro", explica Augusto Penedo, presidente del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU),

en referencia a la incertidumbre sobre una eventual afectación de las incumbencias. Y aclara que otras reformas de este tenor (por ejemplo, la resolución 498/06) los colegios profesionales tuvieron participación, algo que no ocurrió en esta oportunidad. Rápidamente, la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos (FADEA) envió una carta al Ministro de Educación manifestando su oposición a la resolución y pidiendo "una inmediata revisión de todos sus términos por considerar que los mismos son atentatorios contra el ejercicio profesional".

El CPAU también emitió un comunicado rechazando la medida en los mismos términos y pidiendo una reunión con las autoridades nacionales. En su carta al ministerio, el Consejo expresa, entre otras falencias, la omisión de "actividades propias y exclusivas de la Arquitectura". Tal es el caso de "la planificación urbana, las pericias y las tasaciones de obras de arquitectura, entre otras".

Ante la polémica, desde el ámbito universitario aclaran que la resolución limita su alcance a la formación profesional y no al ejercicio. Y que se trata de una iniciativa avalada por el Consejo Interuniversitario Nacional, entidad que agrupa a todas las universidades del país (públicas y privadas).

"No se ha trabajado sobre las incumbencias reguladas, las cuales están habilitadas por leyes nacionales y provinciales que no han sido alteradas", detalla Rodolfo De Vicenzi, Presidente del Consejo de Rectores de Universidades Privadas. Y explica que la medida apunta a que el Estado pueda tener intervención en la formación académica de los profesionales en aquellos aspectos que involucren el interés público y que la resolución denomina "actividades profesionales reservadas".

Esto hace referencia al artículo 43 de la Ley de Educación Superior que establece que los "planes de estudio de carreras correspondientes a profesiones reguladas por el Estado, cuyo ejercicio pudiera comprometer el interés público, poniendo en riesgo de modo directo la salud, la seguridad o los bienes de los habitantes, deben tener en cuenta la carga horaria mínima, los contenidos curriculares básicos y los criterios sobre intensidad de la formación práctica que establezca el Ministerio de Educación en acuerdo con el Consejo de Universidades". Guillermo Cabrera, decano de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la UBA (FADU), busca bajar el tono al debate: "No corresponde hablar de incumbencias, según se desprende del texto de la propia resolución. Se trata de los alcances del título que los define cada universidad de acuerdo a su plan de estudios. Este tema se viene debatiendo en el ámbito académico desde hace tiempo".

No obstante, Cabrera adelanta que los decanos de las facultades de arquitectura de todo el país están elaborando un comunicado en conjunto para expedirse sobre el tema. Por su parte, la FADU evalúa los pasos a seguir: "Haremos un análisis pormenorizado de la resolución y su alcance. Luego vamos interactuar con los colegios y asociaciones profesionales y acompañarlos en los reclamos si fuera pertinente", concluye Cabrera.

Paula Baldo.

https://www.clarin.com/arq/inquietud-recorte-actividades-reservadas-arquitectos_0_BJbKBgGJQ.html

Fuente: Clarín.com, Suplemento Arquitectura;

Tareas a desarrollar

A partir del artículo “**Ejercicio profesional Inquietud por el recorte de las “actividades reservadas” a los arquitectos**” que compartimos te proponemos realizar una lectura crítica, que la discutas junto al resto de tu equipo, para luego llevar la discusión a tu comisión. Te proponemos para ello que consideres:

- ¿A qué se denomina “incumbencias”?
- ¿A qué se denomina “actividades reservadas”?
- Identificar las actividades reservadas que menciona la Resolución 1254/18 del Ministerio de Educación de la Nación.
- ¿Cuáles serían los casos o supuestos en los cuales el Estado pretende tener intervención en la formación académica profesional?
- ¿Quien define los alcances de los títulos?
- ¿Quien por definición es Arquitecto/a?

Además, te proponemos completar el siguiente **cuestionario**:

1. ¿Cuáles son las funciones de los Consejos y Colegios de arquitectos/as?
2. ¿Cómo se define el Ejercicio Profesional para el CPAU y el CAPBA?
3. ¿A cuál profesional se le reconoce el título de “arquitecto/a?”
4. En las provincias argentinas, ¿existen consejos profesionales? Indicar si existe normativa aplicable, tal como existe en CABA y en PBA.
5. ¿Cuáles son las funciones de la Junta Central de los Consejos Profesionales de Agrimensura, Arquitectura e Ingeniería?
6. A un/a profesional que actúa sin matrícula o bien que tiene su matrícula suspendida, y que lleva adelante tareas inherentes a la profesión, ¿puede serle aplicada una sanción?
7. En caso de que se realice un juicio por ética profesional, la decisión del Tribunal, ¿puede recurrirse?

Te solicitamos, además, reflexionar con tu equipo y tu comisión, el significado de un ejercicio profesional responsable, en el cual la asociación a la ética es insoluble.

EJERCICIO PROFESIONAL / Ética y Disciplina

Te facilitamos tres casos para que lo analicen, y definan si se corresponden con falta de ética profesional, y de ser así, indicar cual sanción correspondería aplicar al/a la profesional.

CASO 1: AL HORNO Y CON PAPAS

El Arq. Menefregatti es contratado por el Sr. Cándido Pasmoso para realizar el proyecto, la dirección de obras, y la construcción de un edificio destinado a vivienda multifamiliar. Siendo que para la realización de la obra debe contarse con permisos oficiales, el Arq. Menefregatti explicó la necesidad de contar con los permisos de obra para poder realizar tareas. Tras la firma del contrato, el arquitecto informó que había obtenido los permisos, y dispuso el inicio de las obras.

Un día, al haberse concluido la etapa del llenado de losa sobre planta baja, dos funcionarios de la autoridad local de control de obras se hicieron presentes en el lugar; solicitaron hablar con el encargado de obra, y fueron atendido por un capataz, quien informó que el arquitecto no estaba. Los funcionarios solicitaron además que exhibiera copia de planos registrados y que informara sobre la existencia de cartel de obra, a lo que el capataz no tuvo respuesta. Tras esta situación, los funcionarios labraron un acta, y procedieron a clausurar la obra, intimando a la inmediata regularización administrativa.

El capataz, al no poder comunicarse con el arquitecto, se comunicó con el comitente, el Sr. Pasmoso, para contarle lo ocurrido.

Pasmoso, al día siguiente, concurrió a las oficinas oficiales, en las cuales se le informó que su obra no posee planos registrados y que para continuar con las tareas, debía regularizar la situación, realizando los pertinentes tramites y abonando fuertes multas.

Tras incontables llamados telefónicos, y varios mensajes por correo electrónico y por mensajería whatsapp hechos por Pasmoso, el Arq. Menefregatti no respondió a ninguno de ellos.

¿Puede el Arq. Menefregatti ser denunciado por falta de ética profesional? Justificar la respuesta.

CASO 2: QUE ALGUIEN SAQUE A BAILAR A LA MOROCHA QUE SE MUERE DE GANAS

En un conjunto inmobiliario de la zona norte de PBA, se desarrolla una importante reforma de una enorme casa. Durante la tarde de un día lunes, el Arq. Aidontnou (proyectista y director de obra) recibió el llamado de un vecino de dicho conjunto inmobiliario. El motivo de dicho llamado fue un catálogo de airadas quejas sobre el comportamiento del personal que trabaja en la refacción, entre los cuales las quejas destacan ruidos, gritos y diálogos a viva voz más música a altísimo volumen a toda hora.

El vecino expresó que de proseguir ese estado de cosas, hará una denuncia por falta de ética profesional.

¿Puede ser denunciado el Arq. Aidontnou? Justificar la respuesta.

CASO 3: DEJA VU

Para la realización de un concurso sobre obras nuevas en conjuntos inmobiliarios, fue presentado un anteproyecto de una vivienda unifamiliar, realizado por el Estudio Truchez y Asociados. La Arq. Robusta Brígida, al preparar los distintos paneles para los anteproyectos presentados, verificó que el anteproyecto del ya mencionado estudio guardaba enorme similitud con un proyecto que ella mismo había verificado hacía muchos años, cuando trabajó en Los Matacos, un barrio privado cercano. Tras revisar sus archivos, la arquitecta verificó que el anteproyecto que fue presentado recientemente para el concurso es exactamente igual al que verificó en Los Matacos, y que fuera realizado por un ingeniero civil. Los profesionales responsables del Estudio Truchez y Asociados, ¿estarían incurriendo en falta de ética profesional? Justificar la respuesta.

Material bibliográfico

CPAU: <https://www.cpau.org/Content/institucional/>

CAPBA: <http://www.capbauno.org.ar/>

Decreto Ley 6078/58 <http://www.cpic.org.ar/SiteAssets/Documetos/decreto6070.pdf> Ley 10465 + 11728

<http://www.capbauno.org.ar/institucional/ley-de-colegiacion> Resolución 1254/28

<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/310000-314999/310461/norma.htm>

Código Ética CAPBA http://www.capbad7.com.ar/_recursos/users/public/2011-6-10_r2002.pdf

Código Ética CEPAU https://static.cpau.org/.newsite/etica_profesional/a_105_18.pdf

Otras lecturas recomendadas:

TORRES, Claudio Fabián. *Manual práctico de arquitectura legal*

TOUFEKSIAN, Juan Carlos. *Manual del ejercicio de la arquitectura (ArquitecturaLegal)*

MANUAL DEL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA – MEPAU CPAU



.UBAfadu

FACULTAD DE ARQUITECTURA
DISEÑO Y URBANISMO

DLOTORRES

DIRECCIÓN Y LEGISLACIÓN DE OBRA - CÁTEDRA CLAUDIO TORRES

CURSO DE VERANO 2025

TP N° 2

Contratos Profesional y de Construcción



En este práctico consideraremos la importancia de los contratos, su relevancia a la hora de asesorar, contratar y ser contratados. Recorreremos un trayecto para estudiar que un contrato tenga la eficacia y relevancia por y para el hecho por el cual se celebra, como garante de reglas claras para evitar conflictos, y en el caso de existir, sea un instrumento esclarecedor y reparador.

Haremos hincapié en el Contrato Profesional y el Contrato de Construcción, nuevamente haciendo foco en el rol profesional del arquitecto y sus responsabilidades, derechos y obligaciones.

Para la resolución del práctico recomendamos profundizar las clases teóricas con el apoyo del material bibliográfico específico y la lectura de un artículo del Dr. Daniel Enrique Butlow, que a continuación compartimos para adentrarnos en la problemática de los contratos.

Proponemos entonces, como actividad de aprendizaje, debatir con tu grupo y docentes el artículo, responder el cuestionario propuesto, y los casos seleccionados de problemáticas contractuales.

Nuevo contrato de obra. Proyecto, dirección de obra y construcción.

15 Sugerencias y llamadas de atención

por **DANIEL ENRIQUE BUTLOW**

Vivir combatiendo contra el "contrato tipo" y muy especialmente contra los mamarrachos y engendros que se han creado para tratar de homenajearlo, no significa que uno se pueda escribir sobre cada uno de los aspectos a tener en cuenta cuando se redacta el nuevo contrato de obra que legisla el Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyCom), con vigencia a partir del 1° de Agosto de 2015 (leyes 26.994 y 27.077).

La desaparición del viejo contrato de locación de obra y de los derogados artículos del Código Civil de Vélez que lo sustentaban (algunos muy famosos, como el de la responsabilidad decenal por ruina del art. 1646), permiten intentar describir un listado de sugerencias, recomendaciones o simplemente llamados de atención, que harán menos peligroso el camino, aumentando las posibilidades de llegar a puerto seguro.

1.- **CALIFICACIÓN DEL CONTRATO:** "Hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución" (Art. 1251, 1er párrafo). "Si hay duda sobre la calificación del contrato, se entiende que hay contrato de servicios cuando la obligación de hacer consiste en realizar cierta actividad independiente de su eficacia. Se considera que el contrato es de obra cuando se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega" (Art. 1252, 1er párrafo).

2.- **OBRA MATERIAL E INTELECTUAL:** Conviene diferenciar con toda precisión cuáles son los servicios que se están acordando. Los materiales (construcción por ejemplo) estarán regidos por todas las reglas del contrato de obra y los intelectuales (es el caso del proyecto), además, por la ley 11.723 y a nivel internacional y local por el Tratado de Berna, ratificado por ley 25.140.

3.- **OBLIGACIONES DE HACER Y DE RESULTADO:** La actividad del profesional liberal está sujeta a las reglas de las obligaciones de hacer y es subjetiva, excepto que se haya comprometido un resultado concreto (art. 1768). "La obligación de hacer es aquella cuyo objeto consiste en la prestación de un servicio o en la realización de un hecho, en el tiempo, lugar y modo acordados por las partes", conforme (Art. 773). "La prestación de un servicio puede consistir: a) en realizar cierta actividad, con la diligencia apropiada, independientemente de su éxito. Las cláusulas que comprometen a los buenos oficios, o a aplicar los mejores esfuerzos están comprendidas en este inciso; b) en procurar al acreedor cierto resultado concreto, con independencia de su eficacia; c) en procurar al acreedor el resultado eficaz prometido. La cláusula llave en mano o producto en mano está comprendida en este inciso. Si el resultado de la actividad del deudor consiste en una cosa, para su entrega se aplican las reglas de las obligaciones de dar cosas ciertas para constituir derechos reales", (Art. 774).

4.- **SOCIEDADES:** Desaparecen las sociedades comerciales y se crean las sociedades de un solo socio (Art. 1, anexo ley 26.994). A la hora de hacer efectiva la responsabilidad, debe tenerse en cuenta que "La actuación que esté destinada a la

consecución de fines ajenos a la persona jurídica, constituya un recurso para violar la ley, el orden público o la buena fe o para frustrar derechos de cualquier persona, se imputa a quienes a título de socios, asociados, miembros o controlantes directos o indirectos, la hicieron posible, quienes responderán solidaria e ilimitadamente por los perjuicios causados", (Art. 144 , 1er párrafo). También es novedosa la legislación aplicable, en caso de que se ignore el domicilio del deudor. El Art. 76 establece: "La persona cuyo domicilio no es conocido lo tiene en el lugar donde se encuentra; y si éste también se ignora en el último domicilio conocido".

5.- FORMA Y FIRMA: Sigue rigiendo la libertad de formas para el contrato de obra privada porque, según el Art. 284: "Si la ley no designa una forma determinada para la exteriorización de la voluntad, las partes pueden utilizar la que estimen conveniente. Las partes pueden convenir una forma más exigente que la impuesta por la ley", pero en materia de firma y a diferencia de lo que normativizaba el viejo Código Civil en su Art. 1012 y en la nota al 3639, ahora, el nuevo Art. 288 dispone: "La firma prueba la autoría de la declaración de voluntad expresada en el texto al cual corresponde. Debe consistir en el nombre del firmante o en un signo. En los instrumentos generados por medios electrónicos, el requisito de la firma de una persona queda satisfecho si se utiliza una firma digital, que asegure indubitadamente la autoría e integridad del instrumento".

6.- PRECIO: El precio se determina: "por el contrato, la ley, los usos o, en su defecto, por decisión judicial. Las leyes arancelarias no pueden cercenar la facultad de las partes de determinar el precio de las obras o de los servicios. Cuando dicho precio debe ser establecido judicialmente sobre la base de la aplicación de dichas leyes, su determinación debe adecuarse a la labor cumplida por el prestador. Si la aplicación estricta de los aranceles locales conduce a una evidente e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida, el juez puede fijar equitativamente la retribución, (Art. 1255), pero a diferencia de lo que establecía el viejo Art. 17 del Código de Vélez, ahora se integra el contrato con " los usos y prácticas del lugar de celebración, en cuanto sean aplicables porque hayan sido declarados obligatorios por las partes o porque sean ampliamente conocidos y regularmente observados en el ámbito en que se celebra el contrato, excepto que su aplicación sea irrazonable", (Art. 964 inc "c"). Tal vez, los jueces se convenzan de que las normas arancelarias que ya rigen hace más de medio siglo (por ejemplo el decreto ley 7887/55 o el decreto 6964/65 de la Provincia de Buenos Aires), son los usos y costumbres ampliamente conocidos y regularmente observados. Vaya paradoja...

7.- MODO DE HACER LA OBRA: La cuestión era regida por el Art. 1632 del Código de Vélez, que contenía el siguiente texto: "A falta de ajuste sobre el modo de hacer la obra, y no habiendo medida, plano o instrucciones, el empresario debe hacer la obra según la costumbre del lugar, o ser decidida la diferencia entre el locador y locatario, en consideración al precio estipulado". Ahora, y no se trata de un problema lingüístico, prescribe el nuevo Art. 1253: "A falta de ajuste sobre el modo de hacer la obra, el contratista o prestador de los servicios elige libremente los medios de ejecución del contrato". Además, "El contratista o prestador de servicios puede valerse de terceros para ejecutar el servicio, excepto que de lo estipulado o de la índole de la obligación resulte que fue elegido por sus cualidades para realizarlo personalmente en todo o en parte. En cualquier caso, conserva la dirección y la responsabilidad de la ejecución", según (Art. 1254).

8.- CONSIGNACIÓN DE SUMAS ADEUDADAS: Cuando las partes no están de acuerdo con el monto del pago de los precios estipulados, mayores costos o

redeterminaciones, el deudor de una suma de dinero puede consignarla pero no solo en Tribunales, sino también extrajudicialmente en una Escribanía (Art. 910). Los recaudos que ordena la ley son los siguientes: "a) notificar previamente al acreedor, en forma fehaciente, del día, la hora y el lugar en que será efectuado el depósito; b) efectuar el depósito de la suma debida con más los intereses devengados hasta el día del depósito; este depósito debe ser notificado fehacientemente al acreedor por el escribano dentro de las cuarenta y ocho horas hábiles de realizado; si es imposible practicar la notificación, el deudor debe consignar judicialmente". Los derechos del acreedor son los siguientes: a) aceptar el procedimiento y retirar el depósito, estando a cargo del deudor el pago de los gastos y honorarios del escribano; b) rechazar el procedimiento y retirar el depósito, estando a cargo del acreedor el pago de los gastos y honorarios del escribano; c) rechazar el procedimiento y el depósito, o no expedirse. En ambos casos el deudor puede disponer de la suma depositada para consignarla judicialmente", (Art. 911).

9.- CONTRATOS POR ADHESIÓN A CLAUSULAS GENERALES PREDISPUESITAS: En arquitectura y especialmente en materia de obras los contratos de adhesión son la regla y no la excepción, llegándose al extremo de usarse obligatoriamente a pesar de estar fulminados por la ley, (por ejemplo, Art. 94 ley 24.441, que prohíbe a los Colegios Profesionales de Agrimensura, Arquitectura e Ingeniera, en forma previa a la realización de actividades, en que estos asuman responsabilidad profesional, cualquier clase de certificado de habilitación y registro de encomienda).

El contrato por adhesión es conforme al Art. 984: "Aquel mediante el cual uno de los contratantes adhiere a cláusulas generales predispuestas unilateralmente, por la otra parte o por un tercero, sin que el adherente haya participado en su redacción". Las cláusulas generales predispuestas deben: "Ser comprensibles y autosuficientes. La redacción debe ser clara, completa y fácilmente legible. Se tienen por no convenidas aquellas que efectúan un reenvío a textos o documentos que no se facilitan a la contraparte del predisponente, previa o simultáneamente a la conclusión del contrato. La presente disposición es aplicable a la contratación telefónica, electrónica o similares (Art. 985) y se interpretan siempre en sentido contrario al predisponente (art. 987).

El nuevo CCyCom también previene sobre las cláusulas abusivas con el siguiente texto: "En los contratos previstos en esta sección, se deben tener por no escritas: a) las cláusulas que desnaturalizan las obligaciones del predisponente; b) las que importan renuncia o restricción a los derechos del adherente, o amplían derechos del predisponente que resultan de normas supletorias; c) las que por su contenido, redacción o presentación, no son razonablemente previsibles", Art. 988.

10.- CONTRATOS DE LARGA DURACIÓN: En los contratos de obra, que son generalmente de larga duración, la extinción puede declararse extrajudicialmente o demandarse ante un Juez (art. 1078 inc. "b"), pero el nuevo CCyCom incorpora un requisito previo extraordinario al determinar que: "La parte que decide la rescisión debe dar a la otra la oportunidad razonable de renegociar de buena fe, sin incurrir en ejercicio abusivo de los derechos", (Art. 1011, último párrafo).

El proceso de mediación previa con un contenido específico (la renegociación) se hará obligatorio en todo el territorio argentino, al menos para cumplir el requisito que ordena la ley de fondo.

11.- SANEAMIENTO: Las normas sobre vicios o defectos se aplican a las diferencias en la calidad de la obra (art. 1271), pero en los contratos de obra, también se responde por vicios redhibitorios (art. 1034), que ya no son patrimonio exclusivo de la compraventa.

Respecto del ejercicio de la responsabilidad por defectos ocultos, el derogado art. 1647 bis ha sido reemplazado por el texto del art. 1054 que dice: "El adquirente tiene la carga de denunciar expresamente la existencia del defecto oculto al garante dentro de los sesenta días de haberse manifestado. Si el defecto se manifiesta gradualmente, el plazo se cuenta desde que el adquirente pudo advertirlo. El incumplimiento de esta carga extingue la responsabilidad por defectos ocultos, excepto que el enajenante haya conocido o debido conocer, la existencia de los defectos". Los cambios y la extensión de la responsabilidad son verdaderamente gravísimos para los profesionales, con la alternativa que en materia de defectos subsanables reconoce el art. 1057.

12.- ENTREGA DE COSA MUEBLE CERRADA O BAJO CUBIERTA: Una curiosa y desafortunada decisión regula este tipo de entregas comunes en materia de insumos y materiales para la construcción. Se trata del art. 748 del CCyCom que establece: "Cuando se entrega una cosa mueble bajo cubierta y sin inspeccionar al tiempo de la tradición, el acreedor tiene un plazo de caducidad de tres días desde la recepción para reclamar por defectos de cantidad, calidad o vicios aparentes".

Como rápidamente puede advertirse, se equipara a la entrega de una licuadora a domicilio con la de toda la grifería o piezas cerámicas destinadas a una obra. A mi juicio, la norma es de imposible cumplimiento y abusiva para el comprador. Era aquí, donde había que hacer referencia a los buenos usos y costumbres...

13.- VARIACIONES DEL PROYECTO CONVENIDO: El sistema del Código de Vélez y la ley 17.711 (art. 1633 bis) ha sido profundamente alterado por el texto del art. 1264 según el cual: "Cualquiera sea el sistema de contratación, el contratista no puede variar el proyecto ya aceptado sin autorización escrita del comitente, excepto que las modificaciones sean necesarias para ejecutar la obra conforme a las reglas del arte y no hubiesen podido ser previstas al momento de la contratación; la necesidad de tales modificaciones debe ser comunicada inmediatamente al comitente con indicación de su costo estimado. Si las variaciones implican un aumento superior a la quinta parte del precio pactado, el comitente puede extinguirlo comunicando su decisión dentro del plazo de diez días de haber conocido la necesidad de la modificación y su costo estimado.

El comitente puede introducir variantes al proyecto siempre que no impliquen cambiar sustancialmente la naturaleza de la obra".

De aquí en más, será imprescindible que cada contrato de obra resguarde al profesional proyectista y al empresario limitando el derecho del comitente y explicando qué entienden las partes por "cambios sustanciales" que lingüísticamente se traducen en lo fundamental y más importante de una cosa.

14.- OBRA EN RUINA O IMPROPIA PARA SU DESTINO: En el art. 1273, el nuevo CCyCom define la ruina material y funcional de una obra con el siguiente precepto: "El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino. El constructor sólo se libera si

prueba la incidencia de una causa ajena. No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista".

Pero, en realidad, el gran cambio está expresado en el art. 1274 que extiende la responsabilidad por ruina: a) a toda persona que vende una obra que ella ha construido o ha hecho construir si hace de esa actividad su profesión habitual; b) a toda persona que, aunque actuando en calidad de mandatario del dueño de la obra, cumple una misión semejante a la de un contratista; c) según la causa del daño, al subcontratista, al proyectista, al director de la obra y a cualquier otro profesional ligado al comitente por un contrato de obra de construcción referido a la obra dañada o a cualquiera de sus partes". Más grave aún es el plazo establecido por el Art. 1275 que sigue siendo de 10 años, pero ahora contados no desde que se rechazó la obra, sino desde que la misma fue "aceptada" lo que tal vez no ocurra nunca.

15.- PRESCRIPCION: Ha desaparecido la clásica división de responsabilidades contractuales y extracontractuales. Ahora rige un plazo genérico de 5 años (Art. 2560) que se reduce a 3 en caso de daños derivados de la responsabilidad civil (Art. 2561). Hay plazo de prescripción de 1 año para el reclamo por vicios redhibitorios (Art. 2564, inc. "a") pero incomprensiblemente nada se dice sobre los vicios ocultos, lo que ocasionará graves discordancias en los fallos judiciales, como sucedía con el derogado Art. 1647 bis.

Por fin y en materia de ruina se agrega a lo ya dicho (caducidad y extensión) una norma que determina que: "Prescriben al año: "el reclamo contra el constructor por responsabilidad por ruina total o parcial, sea por vicio de construcción, del suelo o de mala calidad de los materiales, siempre que se trate de obras destinadas a larga duración. El plazo se cuenta desde que se produjo la ruina".

CONCLUSIONES: Cada lectura del nuevo CCyCom arroja más dudas y descubrimientos. Este ensayo podría también llamarse 15 sospechas, 15 llamados de atención, o 15 temas a seguir estudiando, porque el nuevo Código ya está entre nosotros rigiendo nuestras vidas y hace falta en materia de interpretación y análisis poner manos a la obra, o mejor dicho...manos al contrato de obra.

TAREAS A DESARROLLAR

A partir del artículo que compartimos te proponemos realizar una lectura crítica, que lo discutas con los otros miembros de tu equipo, para luego llevar la discusión a tu comisión. Te proponemos para ello que consideres:

- ¿Cuál es el riesgo de la utilización de los llamados "contratos tipo"?
- ¿A qué se denomina *forma* en un contrato? Un contrato, ¿puede ser celebrado de varias formas distintas?
- ¿Cuál es la diferencia un contrato de obra y un contrato de servicios?
- ¿Cuál es la diferencia entre obra material y obra intelectual?
- Dar ejemplos de contratos de adhesión.
- Mencionar un caso de extinción anormal de un contrato.
- ¿A qué se llaman cláusulas abusivas en los contratos?
- Una contratista, ¿puede variar libremente el proyecto acordado con el comitente?

Te proponemos, además, completar el siguiente **CUESTIONARIO**..:

- 1) ¿Cuáles son las figuras intervinientes en un contrato profesional?
- 2) ¿Cuáles son las figuras intervinientes en un contrato de construcción?
- 3) En los contratos recién mencionados, ¿cuál es la prestación y cuál es la contraprestación?
- 4) El contrato profesional ¿es de libre discusión o de adhesión?
- 5) Va a realizarse un proyecto y dirección de obra de un conjunto de 15 cabañas en San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro. Tanto el profesional actuante como el comitente poseen lugar de residencia en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires Y desean saber si ante cualquier conflicto sobreviniente, puede establecerse en el contrato que los conflictos puedan resolverse en esta ciudad.
- 6) Una arquitecta quiere dejar expreso en un contrato que, a) ante el caso de retrasos en el pago de sus honorarios, se establezcan intereses, y b) que si el comitente introduce cambios en el proyecto, la arquitecta percibirá honorarios adicionales. El comitente se opone a dichas cláusulas. ¿Es correcta la actitud del comitente?
- 7) En tratativas previas a la firma del contrato por proyecto y dirección de obra, la profesional establece una cláusula en la cual se indica que *“las ordenes de servicio serán emitidas por correo electrónico”*. ¿Es posible establecer tal modalidad?
- 8) La dirección de obra, ¿debe permanecer en la obra toda la jornada laboral?
- 9) ¿Cuáles serían los supuestos -a establecer en un contrato- por los cuales la dirección de obra otorgaría prórrogas en los plazos para entregar la obra? ¿Quién o quienes deben pedir la prórroga?
- 10) ¿Cuál es la diferencia entre Liquidación y Certificación?
- 11) ¿Cuál es la diferencia entre trabajo imprevisto y trabajo imprevisible?
- 12) Si el comitente da por concluido el contrato de manera unilateral, ¿cuáles serían las consecuencias? ¿Y qué ocurriría en el caso de que sea el contratista quien dé por concluido el contrato de manera unilateral?

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).



.UBAfadu

FACULTAD DE ARQUITECTURA
DISEÑO Y URBANISMO

DLOTORRES

DIRECCIÓN Y LEGISLACIÓN DE OBRA - CÁTEDRA CLAUDIO TORRES

CURSO DE VERANO 2025

TP N° 3

Sistemas Jurídicos Económicos de Ejecución de Obras



En este práctico consideraremos la importancia de seleccionar un Sistema Jurídico económico de contratación para la ejecución de una obra, la determinación de establecer contrato único o separados, su relevancia a la hora de asesorar al comitente para una elección oportuna. Retomaremos el estudio del contrato de construcción haciendo foco en el sistema jurídico, la eficacia del sistema elegido. También identificar la diferencia entre liquidación y certificación y el rol profesional del arquitecto sus responsabilidades, actuando como Director de Obra.

Para la resolución del práctico recomendamos profundizar las clases teóricas con el apoyo del material bibliográfico específico y la lectura de un artículo, que a continuación compartimos.

Proponemos entonces, como actividad de aprendizaje, debatir con tu grupo y docentes el artículo, responder el cuestionario propuesto, y de acuerdo al material entregado por la cátedra (cómputo, presupuesto y Diagrama Gantt) realizar las liquidaciones de acuerdo a lo que indique tu docente.

Elección del sistema de ejecución de obra

Por el Ing. Civil Ricardo A. Paladini

<https://cpiaya.org.ar/eleccion-del-sistema-de-ejecucion-de-obra/>

A manera de aporte expondré en esta oportunidad un tema que su conocimiento lo considero de importancia para aquellos jóvenes profesionales y otros que intervienen en las obras, tanto sea en carácter de proyectista, director de obra o representante técnico de una empresa en lo que atañe al asesoramiento a brindar a su comitente en cuanto al sistema de ejecución más conveniente para realizar una determinada construcción. Para ello es necesario que estos profesionales tengan presentepreviamente que hay diferentes formas de realizar una misma obra, por ejemplo las que se ejecutan sin contrato de locación de obra de por medio o las que se realizan a través de ellos, métodos que a continuación se exponen.

Sistemas de ejecución de obras

1º) Por economía

Es aquel cuando una persona (física o jurídica) ejecuta por su propia cuenta una determinada construcción, por lo tanto no existe el contrato de locación de obra, actuando el propietario, dueño o comitente como empresario constructor o contratista de sí mismo, ya que es quien organiza los factores de la producción y corre con los riesgos. En estas condiciones ejecuta la construcción contratando el mismo la mano de obra de ejecución, comprando además los materiales y otros insumos, contando para ello con la colaboración de profesionales de la construcción quienes realizan el proyecto, dirigen la obra y la ejecutan en el terreno. Si en este sistema se recurre al mandato, se lo denomina por administración porque el dueño de la obra da un acto de apoderamiento a un profesional el que además de efectuar las tareas propias de su actividad se ocupa de contratar, por cuenta y en nombre del dueño, la mano de obra, comprar materiales, etc.

2º) Por ajuste alzado

Es un método de ejecución de obras que se realiza mediante un contrato de locación celebrado entre el locatario y el locador cuyo precio se fija en forma global y requiere en principio una obra invariable en precio y en volumen. De manera que es imprescindible para la existencia de este contrato de obra que haya un precio general fijo e invariable para la totalidad de las tareas previstas en el contrato y además que el empresario no pueda sufrir reducción o exigir aumento de precio bajo ninguna razón. A este tipo de contratación se lo conoce como "ajuste alzado absoluto". Pero a medida que la obra se complica, la posibilidad de cambios y la influencia de la inflación hace a este sistema cerrado que no sea aplicable en su totalidad. Surge así la otra variante que se la conoce con el nombre de "ajuste alzado relativo", por medio del cual se puede aceptar modificaciones al proyecto inicial y también reajustes de precio por medio de fórmulas previamente convenidas. Cabe señalar que este ajuste alzado también puede comprender solo partes de una obra, como podría ser la albañilería, la estructura, la instalación eléctrica, etc., o bien solo la mano de obra sin suministro de materiales.

3º) Por precios unitarios

Es otro sistema de ejecución que en el contrato se acuerda un precio para la ejecución de cada elemento unitario de la obra para los distintos trabajos que la componen. Admite dos posibilidades básicas, según se designe la cantidad de unidades o número de piezas o no

contenga esta designación. En el primer caso se está en presencia del contrato por “unidad de medida o con determinación de cantidad”, en el cual se fija no sólo el precio de cada unidad, sino también el número de unidades a realizar. En el segundo supuesto se fija únicamente el precio unitario. Pero sin determinar a priori la cantidad de unidades a ejecutar, recibiendo el nombre de “unidad simple”. Este sistema, a diferencia con el de unidad de medida ofrece una gran indeterminación, pues no se fija una cantidad mínima ni máxima de unidades a realizar. Como se podrá advertir, tanto el sistema por ajuste alzado como el por precios unitarios son conceptualmente similares pues ambos predeterminan el precio; el primero en forma global y el segundo en forma unitaria. Cabe aún una nueva división en este sistema por precios unitarios, según su precio sea invariable o variable. En este último caso los precios son variables con el paso del tiempo, para adecuarlos según módulos establecidos contractualmente.

4º) Por coste y costas

En este sistema, contrato mediante el cual, el dueño le reembolsa al empresario o contratista en forma periódica, todos los gastos directos en que incurre para realizar la obra, junto con los gastos indirectos, llamándose a este conjunto de gastos “coste” y la retribución que corresponda la que se denomina “costas”, la que esta puede ser mediante una suma fija, una suma porcentual o una porcentual con un tope máximo. Cuando decimos que todo lo que invierte el empresario/contratista en materiales y mano de obra va a ser reembolsado por el dueño/comitente, se quiere significar que no sólo será resarcido por los materiales que van a formar parte de la construcción, sino de todos aquellos elementos que desempeñan funciones provisionales, aunque sin constituir el equipo permanente del constructor o que son necesarios para el funcionamiento de tal equipo. En cuanto a la mano de obra, hay que tener en cuenta no solo lo que se paga es en concepto de jornales sino también las cargas sociales correspondientes, premios, etc. Todo este conjunto de gastos que inciden directamente con el avance de la obra se lo denomina gastos directos. A estos gastos hay que agregarle otros que son necesarios efectuar y que no tienen relación con el crecimiento de la obra, los que se los conoce como gastos fijos o indirectos. Entre estos gastos están los de administración, amortización de equipos, seguros, etc. En base a lo anterior es fácil apreciar que el precio de la obra recién se lo podrá conocer al finalizar la construcción con todos los pagos a cuenta y sus saldos si los hubiera. También es fácil apreciar que en este sistema de contratación el riesgo económico, en lo atinente a la obra de que se trata no recae sobre el empresario/contratista sino que se traslada al dueño o comitente, mientras que sobre el empresario recae únicamente el riesgo técnico de lo que ejecuta. O sea, si se construye un puente y este se derrumba por vicios en su construcción imputables al contratista el daño lo tendrá que soportar este, mientras que si la obra construida se destruye por causas fortuitas no atribuibles al empresario, como sería el caso de inundaciones extraordinarias que no hubieran podido preverse o que previstas no hubieran podido evitarse, el costo de la reconstrucción de la obra estará a cargo exclusivo del comitente. También a veces se confunde erróneamente este sistema con el de economía, pero en este no existe el empresario/contratista solamente aparece la figura del dueño/comitente, mientras que en el de coste y costas existe un contrato de locación de obra de por medio que vincula a dos partes, dueño/comitente y empresario/contratista.

5º) Por contratos separados

Hasta ahora hemos visto que la ejecución de una obra puede abordarse mediante un único contrato. También se la puede realizar celebrando convenios separados con diversos contratistas para la ejecución de las especialidades o tareas complementarias en que se puede dividir la obra, en cuyo caso hay contratistas independientes vinculados con contratos distintos rubricados por el mismo dueño/comitente. Además, es común en

determinadas obras que el contratista contrate labores específicas con otras empresas llamadas subcontratistas, celebrándose para ello los conocidos subcontratos. Finalmente en la esfera de la administración pública existe, además de los anteriores, el sistema de concesión de obra pública, que es un sistema de contratación con el sector privado para la construcción de obras de cierta envergadura, emprendimientos estos que los puede financiar íntegramente la empresa contratista y en menor medida con la ayuda del propio estado. Para el caso que el emprendimiento los financie totalmente la empresa, ésta recupera la inversión y percibe su utilidad, durante un determinado periodo de tiempo llamado plazo de concesión, a través del cobro de tarifas por su uso y mantenimiento (peajes). Terminado este plazo contractual la obra pasa a manos del organismo estatal contratante para su uso. Estas concesiones pueden ser a título oneroso, imponiendo al concesionario una contribución determinada en dinero (canon) o una participación sobre sus beneficios a favor del estado. También pueden ser gratuitas o subvencionadas por la administración. Resta informar que el estado está facultado para la aplicación de este sistema cuando necesita contar con obras públicas impostergables para el desarrollo de la comunidad y se le hace dificultoso participar en el financiamiento de ellas.

Ventajas e inconvenientes de estos sistemas

1º) Por economía

Ya dijimos que en el sistema por economía o administración, es el dueño de la obra quien se desempeña como empresario de sí mismo. Si recurre a un profesional-mandatario, éste adquiere los materiales y también contrata obreros por cuenta y orden del dueño de la obra. Entre las ventajas de este sistema, conviene destacar la mayor flexibilidad para adoptar la solución que satisfaga mejor los fines del dueño de la obra, ya que si se desea una construcción perfecta, utilizará la mano de obra más calificada y los materiales de mejor calidad, mientras que si quiere alcanzar un resultado mediocre con bajo costo, también lo logrará. A este sistema se lo denomina por economía justamente ya que se elimina todo intermediario y no debe pagar el beneficio que correspondería al contratista si este realmente existiese. Además, tiene la ventaja de que se le puede introducir modificaciones al proyecto durante la marcha de la obra, ya que aunque se cuente con una documentación técnica completa (planos generales, de detalles, especificaciones, cómputos y presupuestos, plan de trabajos, etc.), el dueño de la construcción como empresario de sí mismo no tiene inconveniente en modificar cuando quiera el proyecto original, habida cuenta que al no haber signado contrato alguno de obra, hecho que podría impedirle realizar innovaciones, tiene la total libertad para adaptar la obra a su entero gusto y voluntad. Como contrapartida, este sistema tiene el inconveniente de que con las modificaciones, los costos de los trabajos suelen aumentar y transformarse como consecuencia en el sistema más antieconómico. De manera que en estas condiciones se trata de un sistema apto para cuando se decide previamente a la iniciación de los trabajos, su presupuesto y el proyecto a realizar, con un mínimo de modificaciones. Finalmente es bueno saber que en este sistema de ejecución el dueño es el responsable, desde el punto de vista civil, de los accidentes que puedan ocurrir por causa de las construcciones, más allá de asumir la responsabilidad por cualquier accidente de trabajo que pueda sufrir sus operarios dependientes en ejercicio de sus funciones.

2º) Por ajuste alzado

Anteriormente vimos que este sistema admite dos variantes: el denominado absoluto y el relativo. El primero ofrece como ventaja la sencillez y la invariabilidad del precio y de la obra para el locatario, que sólo debe pagar lo convenido, salvo que se planteen situaciones que entren dentro de la imprevisión contractual. Para el caso que fuera relativo, se pueden presentar mayores costos producidos por aumentos en los precios o en el volumen de la obra. Contra

esta ventaja del ajuste alzado absoluto, que resulta sencillo porque aparece invariable tanto el precio como la obra, aparece como desventaja el hecho de que el empresario/contratista podría tender a reducir sus propios costos para mejorar de esta forma su beneficio o utilidad, realizando un trabajo excesivamente mediocre, aún dentro de los principios de la buena fe contractual. En cambio el alzado relativo, al admitirse la posibilidad de una modificación en el precio (al estar sujeto a reajuste por variación del costo de la mano de obra, materiales, etc.) o en el volumen de la obra (cuando se prevé posibles modificaciones del proyecto dispuestas por el dueño), disminuye el riesgo de que el empresario economice lo más posible en detrimento de la calidad prevista de la obra.

3º) Por precios unitarios

Este sistema tiene como principal ventaja que el riesgo del mayor costo de la ejecución de los trabajos imprevistos, recae sobre el dueño y no sobre el empresario/contratista, y a su vez si el volumen de obra real es menor que el previsto, el dueño/comitente sólo abona lo efectivamente realizado, sin perjuicio para el empresario. Además toda modificación que haya que introducir en el proyecto de un emprendimiento constructivo contratado por este sistema no altera la ecuación económica-financiera del contrato de locación de obra. La desventaja que presenta este sistema es que hay que efectuar la medición de las tareas realizadas, la que a veces no está exenta de complicaciones. La utilización del sistema en tratamiento depende del tipo de obra a ejecutar, por la mayor o menor complejidad que pueda tener la comprobación de la labor ejecutada, para certificar su pago. Pero siempre evita las consecuencias que tienen los otros sistemas en relación a los que son los imprevistos, que no deben confundirse con las tareas imprevisibles. En ese sentido vale recordar que un "imprevisto" es una tarea no tenida en cuenta en el proyecto o en el contrato correspondiente, pero necesaria a efectos de alcanzar el resultado final; mientras que lo "imprevisible" es aquello que no sólo no fue previsto por las partes, sino que su ejecución torna excesivamente onerosa la prestación por parte de uno de los contratantes. Si además este supuesto ocurre en forma extraordinaria, caemos en la teoría de la imprevisión contractual que refleja la normativa legal vigente.

4º) Por coste y costas

La ventaja del coste y costas reside en que el contratista se ve motivado a perfeccionar la calidad de la obra, ya que todo gasto correcto que efectúe va a ser reembolsado por el comitente y por lo tanto no va a economizar gastos. Pero como contrapartida este sistema puede ser el menos económico si no hay un eficiente control de los gastos por parte del director de obra. Esto se hace notorio cuando la retribución del empresario/contratista se la pactó por una suma porcentual sobre el coste (gastos directos e indirectos) invertido en la obra, ya que el mayor costo de los trabajos representa un mayor beneficio para el contratista. Esta desventaja tiene menor incidencia si la retribución se efectúa por una suma fija, ya que el locador de obra no obtiene beneficio con un mayor gasto total, al ser su retribución independiente de este costo.

5º) Por contratos separados

No siempre se contrata la ejecución de toda la obra con un mismo contratista, sino que se encomienda la realización a distintos especialistas por rubros. En este caso el comitente celebra contratos de locación de obra por separado con lo cual elimina el beneficio que obtendría el contratista principal si subcontratara los demás rubros. Pero por otra parte, la fragmentación contractual crea una anarquía en la obra, si no se ejerce una adecuada vigilancia por parte del director de obra.

Elección del mejor sistema

En la ejecución de una obra el dueño tratará de encontrar el sistema que le procure obtener la mejor realización con el máximo de economía, la mayor rapidez y un mínimo de contratiempos. Además cuanto más compleja es una obra, más difícil resulta conciliar todos estos aspectos, donde el comitente debe elegir el o los sistemas apropiados, según la mayor o menor relevancia que asigne a estos factores.

Para el caso de estar en presencia de trabajos complejos, precios de difícil determinación o no contar con documentación técnica completa, el coste y costo tiene supremacía sobre el de ajuste alzado, precios unitarios, etc., porque ante la poca o deficiente información técnica con que se cuente minimiza los riesgos propios de la construcción de los trabajos y en consecuencia los costos derivados de ellos.

Con relación a la mejor ejecución, podemos decir que el sistema por economía es el que brinda la mayor satisfacción, ya que el propio dueño adecua la ejecución de la obra a sus necesidades y posibilidades. Lo siguen en orden correlativo el de coste y costos, el de precios unitarios y el de ajuste alzado.

Si bien no hay un sistema que sea indiscutiblemente superior a los demás o más conveniente para ambas partes, cada sistema de ejecución tiene sus ventajas y dependerá de las circunstancias específicas de cada caso determinar cuál es el que mayores ventajas tiene.

Si el objetivo es lograr que la obra a realizar resulte lo más económica posible y se concrete con la mayor rapidez, el contrato por ajuste alzado es el más efectivo, siguiéndole en orden de preferencia el de unidad de medida con determinación de cantidad, el de unidad simple, el de coste y costos con retribución fija, el de coste y costos con retribución porcentual. Y último está el de ejecución sin contrato, o sea el de economía o por administración, si no se tiene en cuenta el tiempo necesarios para llegar al perfeccionamiento del contrato en los casos en que previamente se deba seguir los trámites del proceso licitatorio.

Si tomamos en cuenta cuál sería la ejecución más conveniente bajo el doble aspecto de calidad y cantidad de la construcción, cambia el orden de preferencia, siendo el primero el sistema por economía, al que le siguen el de coste y costos, el de precios unitarios y el de ajuste alzado.

Éste ocupa el último lugar en este caso, debido a que por haberse fijado un precio global, si el contratista trata de aumentar sus beneficios, es probable que lo haga en detrimento de la calidad, ya sea de los materiales o de la mano de obra. Cuando se considera conveniente tener presente la menor labor y el mínimo de contratiempo en las relaciones entre el comitente y el empresario, se podría dar como orden de preferencia el siguiente: por ajuste alzado, por precios unitarios y por economía y por coste y costos.

Cabe aclarar que a estas prioridades no se las debe tomar con criterio absoluto, ya que diversas circunstancias pueden variar la elección con respecto al mejor sistema de ejecución de obra

TAREAS A DESARROLLAR

A partir del artículo compartido y del material de cátedra, te proponemos realizar una lectura crítica, que lo discutas con los otros miembros de tu equipo, para luego llevar la discusión a tu comisión. Te proponemos entonces que consideres, y contestes el siguiente cuestionario:

1. ¿Cuál es la diferencia entre obras con una única empresa constructora y obras con contratos separados? Mencionar ventajas y desventajas.
2. ¿Cuánta documentación de obra requiere cada uno de los sistemas?
3. Realizar un cuadro comparativo entre sistemas con las características más salientes, a tu entender, de cada uno de ellos.
4. Conforme los supuestos de “trabajos adicionales”, “trabajos imprevisibles”, “modificaciones al proyecto”, indicar cuáles sistemas contemplan estos supuestos y cuáles no.
5. Los conceptos de “trabajos imprevisibles” y “trabajos imprevistos”, ¿son equivalentes? Justificar respuesta.
6. En una contratación por Ajuste Alzado Riguroso, si el comitente decide realizar una tarea adicional, ¿cómo se debe proceder? ¿Y si la obra fue contratada por el sistema de Ajuste Alzado Relativo, como se procede con respecto a la realización de una tarea adicional?
7. En una contratación por Ajuste Alzado Relativo, los incrementos sobre el valor del contrato originario, ¿pueden tomarse como actualización por ajuste inflacionario?

Además:

Realizar Liquidaciones.

Te facilitaremos un cómputo y presupuesto con su correspondiente diagrama avance de obra (Gantt) dado por la cátedra, y utilizando los mismos, cada equipo deberá realizar tres liquidaciones consecutivas por el Sistema de Ajuste Alzado. Asimismo, deberá confeccionarse una liquidación por el Sistema de A Coste y Costas, debiendo en este caso considerar:

- a) Que la mano de obra está jornalizada, debiendo tener en cuenta la cantidad de operarios a emplear y
- b) La cantidad de materiales ingresados a la obra.

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)*



.UBAfadu

FACULTAD DE ARQUITECTURA
DISEÑO Y URBANISMO

DLOTORRES

DIRECCIÓN Y LEGISLACIÓN DE OBRA - CÁTEDRA CLAUDIO TORRES

CURSO DE VERANO 2025

TP N° 4 Honorarios Profesionales



En este trabajo práctico analizaremos los distintos honorarios profesionales que se desarrollan en una determinada encomienda profesional, desde los croquis preliminares, hasta el proyecto completo de la obra y la correspondiente dirección de la misma. La determinación de estos en las distintas etapas de la encomienda, en el ámbito Nacional y en la Provincia de Buenos Aires. También analizaremos los distintos gastos de contratación o encomienda en las dos jurisdicciones Como a su vez la documentación necesaria para dar por concluida cada etapa.

Para la resolución del práctico recomendamos profundizarlas clases teóricas con el apoyo del material bibliográfico específico, la lectura y análisis de un texto escrito por el titular de cátedra, y que fuera oportunamente publicado en la Revista Vivienda (<http://www.dlocatedratorres.com.ar/2010/04/04/los-arquitectos-y-los-honorarios-profesionales-042010-revista-vivienda/>) y su enfoque sobre el tema.

Proponemos entonces, como actividad de aprendizaje, debatir con tu equipo y docente el artículo mencionado y realizar el cálculo de honorarios basado en el Modelo Didáctico que se está realizando.

Trabajo Práctico

1. Realizar un breve análisis del artículo escrito por el titular de cátedra; los lineamientos serán brindados por los docentes a cargo de equipos.
2. Realizar un cálculo de honorarios sobre un supuesto en el cual se tiene un edificio destinado a vivienda multifamiliar de 1500 m², que incluyelas distintas etapas de la obra, en las dos jurisdicciones mencionadas (jurisdicción nacional y Provincia de Buenos Aires). A fines de establecer la valoración de los honorarios, en el ámbito Nacional, se tomará un costo de obra estimado en **\$ 2.000.000/m²**. Para la Provincia de Buenos Aires se tomarán los valores que estipulan las tablas que elabora el **CAUBA**.
3. **DEBATE EN CLASE:** Con base en los contenidos al alcance, y sin perder de vista cuestiones de mercado laboral y de la vida diaria, se debatirá acerca de cómo los alumnos, si fueran profesionales, cobrarían sus honorarios por tareas profesionales.



.UBAfadu

FACULTAD DE ARQUITECTURA
DISEÑO Y URBANISMO

DLOTORRES

DIRECCIÓN Y LEGISLACIÓN DE OBRA - CÁTEDRA CLAUDIO TORRES

CURSO DE VERANO 2025

TP N° 5

Análisis de Factibilidad



En este práctico nos centraremos en una actividad relevante de nuestro hacer profesional: el análisis de las posibilidades constructivas o factibilidad de un lote de terreno. Esto implica un estudio pormenorizado no solo de condiciones de ubicación del lote propuesto, accesibilidad, servicios, infraestructura, densidad, sino también de aquellas normas que restringirán el dominio: las normas urbanísticas y de Edificación.

Cuando hablamos de factibilidad suele confundirse con la rentabilidad. La rentabilidad de un lote es parte del análisis de una factibilidad constructiva.

Cualquiera sea el sitio a desarrollar una factibilidad constructiva, nos encontraremos con normas denominadas de distintas maneras de acuerdo a la jurisdicción donde desarrollemos nuestra actividad profesional, indicadores urbanísticos, normas de tejido, etc. que regulan el uso del suelo. Ejemplos: fondo libre, retiros de frente, retiros laterales. En ocasiones estos indicadores se conocen como F.O.S. (factor de ocupación del suelo) y representado por un valor porcentual, en otras con líneas referidas a la manzana que contiene al terreno de análisis. No solo se analizará el uso del suelo, que porción de la construcción se apoyará sobre él. También cómo será su desarrollo en altura. Esto se materializará a partir de indicadores de alturas máximas, planos límites, factores de ocupación total (F.O.T.).

Con todo ello, indicadores de uso de suelo, indicadores de alturas, densidad poblacional podremos determinar un volumen edificable. También las distintas jurisdicciones regulan los usos, entendiéndose como las actividades que pueden desarrollarse en ese sitio. Por último, completaremos el análisis con la rentabilidad, precio de costo, precio de venta y rentabilidad porcentual.

En forma paralela, recomendamos la lectura del artículo "FEE LA RENTABILIDAD DE UN PROYECTO." Realizado por la Dra. Natalia Nair Sanchez Lunghi, con un breve comentario del Dr. Daniel Enrique Butlow que a continuación compartimos para adentrarnos en comprensión del significado y trascendencia de una factibilidad constructiva en nuestro ejercicio profesional y las vinculaciones contractuales de esta tarea. Nos ayudara a relacionar con distintos temas ya vistos en nuestra currícula y otros, como honorarios, próximos a desarrollar.

Proponemos entonces, como actividad de aprendizaje, debatir con tu equipo y docentes el artículo.

FEE LA RENTABILIDAD DE UN PROYECTO.

por la Dra. Natalia Nair Sanchez Lunghi. (*)
con un breve comentario del Dr. Daniel Enrique Butlow. (**)

Acostumbrada a tratar de modo diario con consultas de profesionales arquitectos e ingenieros, dada la especialización del estudio en el cuál asesoro, hace un tiempo me sorprendió una consulta por una encomienda de FEE.

Cierto es que los desarrollistas acostumbran a nombrar contérminos novedosos tareas que desde siempre desarrollan los profesionales, generalmente arquitectos y generalmente en la faz intelectual, pero la seguridad con la que mis clientes se referían al FEE, no dejo cuánto menos de asombrarme.

Primero les consulte que entendían ellos por FEE y no dudaron ni por un instante en afirmarme que era la encomienda mediante la cual analizaban la rentabilidad de un proyecto. Esa definición me acercó por primera vez a la problemática.

De modo mucho más detallado y cuál si yo fuese la alumna más interesada me explicaron que todo comenzaba cuando ubicaban en el radar un lote con posibilidades, luego tomaban contacto con su dueño y tanteaban respecto el interés en venderlo o aportarlo a un emprendimiento. Ya más avanzada su labor, generaban un primer anteproyecto para conocer la cantidad de m² construibles y aquellos vendibles y posteriormente generaban un expediente ante la Dirección de Planeamiento Urbano a efectos de conocer la viabilidad de desarrollar el edificio de acuerdo a los indicadores morfológicos y urbanísticos.

El caso no generaba grandes dificultades, dado que mis clientes, habían transcripto perfectamente en un contrato de prestación de servicios esta encomienda y no sólo ello le habían dado al comitente u inversor en el caso, la posibilidad de optar entre abonar dicha encomienda al inicio en dinero en efectivo perfectamente individualizado el valor o bien abonar al final con m² del emprendimiento.

Sin embargo, como casi siempre –cada vez que se trata de contratos de larga duración- algo no salió como se esperaba y ante una acción destinada al reconocimiento de esta labor intelectual, existe una reconvención sosteniendo los inversores que la obligación derivada de dicha encomienda resultaba de aquellas obligaciones de resultado, que por cierto considera incumplida por ciertas variaciones que la obra sufrió durante su ejecución, en otra faz que es en todo caso el proyecto y la ejecución propiamente dicha. Básicamente como la obra se demoró en el tiempo y cambiaron los costos de inversión, entonces la rentabilidad fue menor y el FEE no debe abonarse.

Así es que me puse manos a la obra a estudiar el alcance de este tipo de encomienda e intentar justificar lo que entiendo no puede sostenerse válidamente sea una obligación de resultado y con ello sustraerse de abonarla en caso de cambios o variaciones.

El origen de la palabra FEE proviene del francés antiguo "fie" y su traducción del anglosajón estricta significa cuota, tasa, canon, honorario, derecho y dependerá de la frase que acompañe el término para interpretar el sentido en que se la usa.

Seguidamente y leyendo a diversos desarrollistas encontré que el FEE es lo que entienden como la retribución a su trabajo, trabajo este que les es abonado por el inversor y está directamente relacionado con la rentabilidad de la encomienda.

Ahora bien, desde el camino de rastrear fallos judiciales sobre la materia y como sospecho antes de ingresar la búsqueda, no encontré jurisprudencia alguna que hubiese recogido este tipo de cuestiones.

Por tanto, hice lo que acostumbramos en el estudio ante este tipo de consultas que no encuadran en la letra fría de la ley y es pensar la solución libremente sin intentar que todo cuajase de modo perfecto en lo normado, máxime ante mis propios clientes que sólo buscan cobrar dignamente su trabajo y me decidí empezar por el principio.

El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN) ha definido en el Art. 1251 disposiciones comunes a las obras y los servicios y dispone: "Hay contrato de obra o de servicios cuando una persona, según el caso el contratista o el prestador de servicios, actuando independientemente, se obliga a favor de otra, llamada comitente, a realizar una obra material o intelectual o a proveer un servicio mediante una retribución. El contrato es gratuito si las partes así lo pactan o cuando por las circunstancias del caso puede presumirse la intención de beneficiar".

Seguidamente el Art. 1252 del mismo cuerpo normativo expresa: "Calificación del contrato. Si hay duda sobre la calificación del contrato, se entiende que hay contrato de servicios cuando la obligación de hacer consiste en realizar cierta actividad independiente de su eficacia. Se considera que el contrato es de obra cuando se promete un resultado eficaz, reproducible o susceptible de entrega".

En la eterna discusión relacionada en tratar de encuadrar situaciones fácticas complejas en la eterna discusión de obligaciones de medio o de resultado, la particular intervención de profesionales en la etapa de factibilidad o estudio de factibilidad y rentabilidad, claramente no encajará de modo perfecto.

En la actualidad la prestación de un servicio ha sido incluida en las obligaciones de hacer y definida por el actual Art. 774 CCyCN con dos opciones, pudiendo el servicio consistir en a) en realizar cierta actividad, con la diligencia apropiada, independientemente de su éxito. Las cláusulas que comprometen a los buenos oficios, o a aplicar los mejores esfuerzos están comprendidas en este inciso, b) en procurar al acreedor cierto resultado concreto, con independencia de su eficacia; c) en procurar al acreedor el resultado eficaz prometido. La cláusula llave en mano o producto en mano está comprendida en este inciso...".

Si se promete un resultado eficaz o concreto con independencia de su eficacia, la responsabilidad del profesional será objetiva, es decir que responderá siempre salvo que demuestre causa ajena.

En tal sentido, y habiendo visto edificios terminados y entregados y comitentes enojados que inician disparatadas acciones para no pagar el honorario profesional acordado por FEE con el falaz argumento de que el profesional no cumplió con el logro de la rentabilidad comprometida (recordemos que ello puede suceder por cambio de disposiciones sean estas municipales, provinciales o nacionales, por demoras en la obra, por ajustes o correcciones en la etapa de proyecto, por el cambio del mercado,

la devaluación, la inflación y tantísimas otras circunstancias) parece cuánto menos injusto cargar al profesional con la sanción de no percibir honorarios profesionales por encuadrar una compleja encomienda en una estricta obligación de resultados y atribuirle responsabilidad objetiva.

Creemos que la labor del profesional en una etapa previa al proyecto definitivo e incluso al anteproyecto de una obra, resultará siempre de medios teniendo que por supuesto extremar sus cuidados para realizar la actividad de modo apropiado con independencia de su éxito y ello por cuánto nos quedan dudas, la rentabilidad no dependerá exclusivamente del profesional, sino que dependerá de factores que sólo serán responsabilidad del inversor.

Con la experiencia de años podemos decir que sin dudas que al contratarse un FEE, se tiene en miras un resultado, pero este no será el objeto mismo del contrato, sino la expectativa en obtener la mayor rentabilidad del emprendimiento. (...).

Breve comentario del Dr. Daniel Enrique Butlow

Estaba dispuesto a escribir una presentación de este trabajo de la Dra. Natalia Sanchez Lunghi, pero no hace falta. Todos los que nos ocupamos de la Arquitectura Legal conocemos la profundidad del análisis y el especial talento que pone de manifiesto cuando asesora, dictamina o combate por una causa (o una idea) donde le toca intervenir como especialista.

Por suerte, y hasta ahora, siempre ha estado de nuestro lado, por lo que me conformaré con resaltar algunos puntos de vista personales que como todo en Derecho serán provisionales hasta que algo o alguien nos convenza de lo contrario. También intentaré que mi música no toque tan alto como para opacar la voz de la solista, que es lo importante (Gerald Moore).

1. Creo, que como me lo enseñó Genaro Carrió en 1968 (notas sobre Derecho y Lenguaje), una clasificación no es verdadera ni falsa, sino tan solo útil o inútil.
2. El Derecho romano y francés (Pothier – Código Civil Napoleón) no hacen uso de esta distinción entre obligaciones de medios o de resultados y tampoco ha sido utilizada por el Código de Vélez Sarsfield.
3. Parece ser que fue en 1925 cuando René Demogue –el célebre profesor de la Universidad de Paris– publica el 5° y último tomo de su Tratado de Obligaciones, cuando se plantea doctrinariamente la diferencia en la que muchos juristas no creen, y a mí tampoco me convence.
4. Conviene poner énfasis en que si el médico ha hecho todo lo posible para sanar al paciente y ha procedido con la diligencia ordinaria requerida, no solo habrá ejecutado medios, sino también habrá cumplido con el resultado, pues el resultado del que hablamos no es otro que el propio tratamiento para curar la enfermedad (Osterling Parodi y Castillo Freyre). Los abogados, por ejemplo, tienen prohibido por normas de ética garantizar resultados.
5. Es cierto, que el nuevo Código Civil y Comercial recepta en el Art. 774 y concordantes las obligaciones de medios y de resultados con las consecuencias de los Art. 1723 y 1768, pero también lo es, que las obligaciones de resultados se diferencian entre las de resultado concreto y las de resultado eficaz, es decir un resultado calificado y que difieren entre sí (Vazquez Ferreyra) debiendo seguirse el principio romano según el cual “Cuando la Ley distingue debemos distinguir”. Obviamente estoy en desacuerdo con el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y me abstengo de preguntar cómo se hizo porque como decía Bismarck, con las leyes ocurre igual que con las salchichas... mejor no preguntar cómo se hicieron.
6. Finalmente mi felicitación a Natalia Sanchez Lunghi (nuestra Naty) por haber podido aislar y diferenciar por primera vez, dos encomiendas intelectuales diferentes -el FEE y el proyecto- que se encontraban confundidas y que de aquí en más podrán tener diferente entendimiento y mejor y más justa retribución.

Desarrollo del práctico

1. A cada equipo de alumnos le será asignada una parcela en CABA.
2. Sobre la misma deberá realizarse un análisis de las condicionantes extrínsecas e intrínsecas de dicho predio. Deberá analizarse también usos posibles para dicho lote.
3. Tratándose de un predio en CABA, aplicaremos la normativa correspondiente a la tipología edilicia de edificio entremedianeras, conforme las Unidades de Edificabilidad (según Código Urbanístico). Se trabajará sobre la parcela asignada, con prescindencia de la altura de los edificios linderos.
4. Realizaremos los trazados necesarios en nuestra manzana para obtener el uso del suelo de nuestra parcela y aplicando la Unidad de Edificabilidad que nos corresponda obtener el volumen edificable.
5. Verificaremos la cantidad de pisos incluidos en ese volumen obtenido y con ello una aproximación a los m² totales a construir.
6. Realizaremos también una aproximación a una rentabilidad porcentual, tomando como base costo de m² a construir más terreno relacionándolo con el precio de m² a vender.

Para realizar este práctico te recomendamos recurrir a las clases teóricas, trabajar con tu grupo y docentes en la normativa de la Ciudad de Buenos Aires. Para comprender las diferencias con la Provincia de Buenos Aires, les solicitamos trabajar con su equipo, respondiendo el cuestionario siguiente:

- a) ¿Cuáles son los objetivos y principios de la Ley 8912/77? (art. 2 y 3).
- b) ¿Cómo se divide y clasifica el territorio?, explique cuáles son sus características. (art. 5).
- c) ¿A qué se denomina Uso del Suelo, de acuerdo a la presente Ley y cuáles son las Tipologías de uso? (arts. 25 y 26).
- d) ¿Cuáles son las Categorías de la Intensidad de Ocupación del Suelo? y ¿Qué es la Densidad Poblacional Bruta y Neta? (art. 32).
- e) ¿Cuáles son los condicionantes para establecer la Regulación de la Edificación? (art. 39).
- f) ¿Qué son los Factores de Ocupación Total y de Uso del Suelo (FOT y FOS), en base a cuáles criterios se constituyen, cuáles son los valores máximos de los mismos y como se establecen los Premios de Incrementos para el F.O.T.? (arts. 42, 43, 44, 45, 46 y 47).
- g) ¿Cómo son las Dimensiones Parcelarias Urbanas en las distintas áreas del territorio? (art. 52).

Bibliografía recomendada

Clases teóricas.
Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires.
Código de edificación de la Ciudad de Buenos Aires
Reglamentos Técnicos
de la Ciudad de Buenos Aires
Ley 8912/77 (Ley de Ordenamiento territorial y Uso del Suelo de la provincia de Bs. As.)
TORRES, Claudio Fabián. *Manual práctico de arquitectura legal*.
TOUFEKSIAN, Juan Carlos. *Manual del ejercicio de la arquitectura*
(Arquitectura Legal).



.UBAfadu

FACULTAD DE ARQUITECTURA
DISEÑO Y URBANISMO

DLOTORRES

DIRECCIÓN Y LEGISLACIÓN DE OBRA - CÁTEDRA CLAUDIO TORRES

CURSO DE VERANO 2025

TP N° 6

Planos de Presentación Municipal



En este trabajo práctico nos centraremos en analizar la documentación necesaria para registrar nuestro proyecto para obtener permiso de obra.

Para este practico, cada equipo deberá aportar un plano municipal de obra nueva correspondiente a la jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y otro plano correspondiente a otra jurisdicción del país.

Con ambas documentaciones, cada equipo elaborará un análisis comparativo de las exigencias entre una jurisdicción y otra, verificando elementos en común y diferencias.

Los docentes a cargo orientarán a los equipos a fin de que el practico cuente con material apropiado y que las comparaciones sean motivo de debate grupal.

Asimismo, cada comisión a cargo de los respectivos JTP elaborará un lineamiento mínimo de elementos a considerar en el análisis que se persigue.

Bibliografía recomendada

Clases teóricas.

Ejemplos de planos Municipales.

Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires.

Código de edificación de la Ciudad de Buenos Aires

Reglamentos Técnicos de la Ciudad de Buenos Aires

TORRES, Claudio Fabián. *Manual práctico de arquitectura legal*.

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



.UBAfadu

FACULTAD DE ARQUITECTURA
DISEÑO Y URBANISMO

DLOTORRES

DIRECCIÓN Y LEGISLACIÓN DE OBRA - CÁTEDRA CLAUDIO TORRES

CURSO DE VERANO 2025

TP N° 7 Derechos Reales



En este práctico recorreremos y analizaremos los distintos Derechos Reales, su relevancia en nuestro ejercicio profesional dado su carácter, ya que arquitectos somos generadores de bienes susceptibles en convertirse en Derechos Reales.

Profundizaremos el estudio de los distintas Derechos Reales, logrando diferenciar con precisión entre Derechos Personales de los Reales. Identificaremos el lugar preponderante que ocupa el derecho real de Propiedad Horizontal en nuestro hacer profesional.

Para la resolución de este práctico, analizaremos un artículo escrito por Elena Highton de Nolasco, y que a continuación compartimos.

Es entonces que proponemos como actividad de aprendizaje, la lectura de dicho artículo, un debate en clase de las ideas y a partir de ello y la bibliografía sugerida, responder el cuestionario propuesto.

El derecho de propiedad, bien resguardado

Elena Highton de Nolasco.

Jueza de la Corte Suprema de Justicia de la Nación

Para **LA NACION**

5 de noviembre de 2014

El cuerpo de leyes de reciente aprobación incorpora las llamadas nuevas formas de dominio, entre las que se cuentan los conjuntos inmobiliarios, como los clubes de campo y los barrios cerrados

Nada ha cambiado en materia de propiedad en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Y si algo ha cambiado, ha sido para favorecerla.

¿Cómo ha quedado configurado el dominio, derecho de propiedad por excelencia? Este derecho ha quedado configurado igual que en el Código Civil anterior a la reforma. Se dispone que el dominio otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer tanto material como jurídicamente de una cosa; que se presume perfecto; que es perpetuo; que no se extingue aunque el dueño no ejerza sus facultades hasta que otro adquiera el derecho por prescripción adquisitiva y, para que esto ocurra, el plazo normal que necesita el nuevo poseedor del inmueble es el actual de veinte años.

También se indica que el dominio es exclusivo y excluyente, porque el dueño de la cosa puede excluir a extraños, remover por propia autoridad los objetos allí puestos y encerrar sus inmuebles; asimismo, que el dominio comprende los objetos que forman un todo con la cosa y sus accesorios. Por otra parte, el dominio de una cosa inmueble se extiende al subsuelo y al espacio aéreo en la medida en que su aprovechamiento sea posible; que todas las construcciones, siembras o plantaciones existentes pertenecen a su dueño y se presume que él las hizo.

Es decir, no hay diferencia en materia de propiedad, y es evidente que no quedó plasmada de ninguna manera la propuesta que en su momento analizó la Comisión Bicameral, en la cual se sugería la incorporación de un artículo concerniente al principio de la función social de la propiedad.

Aparte del dominio, el condominio y la propiedad horizontal (ahora en el Código y más completa y actualizada que en el viejo texto de la ley especial de 19 artículos), como los derechos de garantía de los créditos, se mantienen en todo su vigor y fortaleza.

¿Cómo pueden las familias proteger su propiedad de la acción de terceros? El hasta ahora llamado bien de familia se incorpora al Código a través de la posibilidad de afectación de un inmueble destinado a vivienda. La afectación se inscribe en el Registro de la Propiedad, pero para que no dé lugar a excesos, no puede afectarse más de un bien. Si alguien resulta ser propietario único de dos o más inmuebles afectados, debe optar por la subsistencia de uno solo. La afectación puede ser solicitada por el titular, quien aún puede disponerla por testamento. Y hasta puede ser decidida por el juez en el juicio de divorcio o cuando se concluye una convivencia, siempre que haya beneficiarios incapaces.

Es indispensable la habitación efectiva de al menos uno de los beneficiarios. En principio, esta vivienda no es susceptible de ejecución por deudas posteriores a su inscripción, y si el inmueble se subasta y queda remanente, se entrega al propietario. Otras ventajas son que está exenta del impuesto a la transmisión

gratuita en la sucesión del titular y que en este mismo juicio hay una reducción drástica de honorarios.

¿Qué nuevos derechos de propiedad sobre una cosa contempla el Código? Señalé que la propiedad ha sido favorecida porque se agregaron modernas "propiedades" al haberse incluido las llamadas "nuevas formas de dominio", como los conjuntos inmobiliarios.

Conjuntos inmobiliarios son los clubes de campo, los barrios cerrados o privados, los parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial, que tenga comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos.

Entre los elementos característicos de estas urbanizaciones, encontramos el cerramiento, las partes comunes y privativas, y un estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes. Además, como en la propiedad horizontal, el sistema debe regirse por un reglamento por el que se establezcan órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y que las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, sean interdependientes y conformen un todo no escindible. En definitiva, se conforma un derecho real de propiedad horizontal especial.

El Código contiene el tiempo compartido con una normativa similar a la actual, aunque de mayor amplitud, pues no abarca solamente inmuebles afectados a fines turísticos, sino la afectación de uno o más objetos muebles o inmuebles con la finalidad de aprovechamiento periódico y por turnos para turismo, alojamiento, hospedaje, comercio, industria u otros fines. Una vez constituido el sistema, el propietario y el emprendedor tienen prohibido modificar el destino previsto; los derechos de los usuarios del tiempo compartido son oponibles a todos y no pueden ser alterados o disminuidos por sucesores particulares o universales, ni por terceros acreedores del propietario o del emprendedor, ni siquiera en caso de concurso o quiebra. La relación entre el propietario, emprendedor, comercializador y administrador del tiempo compartido con quien adquiere o utiliza el derecho de uso periódico se rige por las normas que regulan la relación de consumo, ahora previstas en este Código, aparte de la legislación pertinente, lo cual otorga una salvaguardia concretísima.

En cuanto a los cementerios privados afectados a la inhumación de restos humanos, su regulación hasta ahora no había pasado de proyecto de ley, con lo cual el sistema estaba muy desprotegido. En el nuevo Código se regula la materia, con lo cual el titular del derecho de sepultura obtiene el amparo y la defensa legal que le faltan, habiéndose regulado asimismo sus consiguientes deberes. Es importante señalar que la relación entre el propietario y el administrador del cementerio privado con los titulares de las parcelas también se rige por las normas que regulan la relación de consumo.

A eso se adiciona el derecho de superficie, no restringido a la modalidad forestal, sino que además puede darse en un establecimiento de campo o en la ciudad, sea para plantar y construir, o sea sobre lo ya plantado y construido, atribuyéndose al superficiario su propiedad. En este caso, el superficiario puede realizar construcciones, plantaciones o forestaciones sobre rasante, suelo y subsuelo del inmueble ajeno, haciendo propio lo plantado, forestado o construido. Y del mismo modo puede constituirse el derecho sobre plantaciones, forestaciones o construcciones ya existentes, atribuyendo al superficiario su propiedad. En ambas modalidades, el derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo.

Todo esto demuestra que es un Código de la seguridad jurídica: da mayor indemnidad, certeza y previsibilidad que el anterior, porque contiene estas nuevas figuras de propiedad que hasta el presente, en su mayoría, estaban fuera de la legislación.

Estos derechos se han configurado como reales. El nuevo Código dispone que el derecho real es el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto en forma autónoma y que atribuya su titular las facultades de persecución y preferencia, y demás previstas en el Código.

Define el derecho real teniendo en cuenta su esencia, como un poder. Ese poder consiste en un señorío de la voluntad y se ejerce de propia autoridad, en forma autónoma e independiente de toda otra voluntad. Resulta de igual forma claro que se ejerce directamente sobre su objeto, sea mueble o inmueble.

Es decir que el beneficio del derecho real se saca directamente de la cosa, así es que el aspecto económico del derecho radica en el provecho que pueda sacarse de la cosa. La inmediatez con su objeto constituye nota sobresaliente para caracterizarlo; justamente, el derecho se tiene cuando entre la persona y la cosa no existe intermediario alguno. Y puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos.

Las nuevas formas de propiedad están conformadas como derechos reales, es decir, dan a su dueño todo el poder sobre los provechos y las ventajas que correspondan según el contenido de cada uno de esos derechos.

¿Qué se establece en cuanto a contratos comerciales? Como se trata de un Código unificado con el de Comercio, que como tal se deroga, es claro que se tiende a dar seguridad jurídica a los comerciantes y a las transacciones mercantiles por vía de la regulación de los contratos y obligaciones, normas claras en cuanto al nacimiento de los derechos y su extinción, la caducidad, la prescripción, etc.

También en este ámbito se engloba una variedad de contratos que existen y se utilizan, pero están dispersos o no tienen ordenación alguna para sustentarlos cuando llega el momento del juicio, como leasing, franquicia, arbitraje, agencia, fideicomiso, contratos asociativos, de distribución, bancarios, financieros, etc. Por otra parte, se regulan la contabilidad y los estados contables a fin de dar reglas claras, para lo cual se ponderó la legislación comparada.

Es decir que el acento en la persona humana y sus derechos personalísimos no torna en olvidadas las necesidades de las transacciones mercantiles, sea de las personas solas o unidas en sociedades u otras formas asociativas modernas y circunstanciales que deben legislarse, y así se ha hecho, a diferencia de una gran mayoría de los Códigos de otros países.

En definitiva, el derecho de propiedad está muy bien resguardado dentro de este Código Civil y Comercial unificado.

<https://www.lanacion.com.ar/opinion/el-derecho-de-propiedad-bien-resguardado-nid1741316>

Tareas a desarrollar

Por la puesta en vigencia en 2015 del Código Civil y Comercial de la Nación, en el artículo “**El derecho de propiedad, bien resguardado**” que hemos compartido, te proponemos realizar una lectura crítica, que lo discutas con los otros miembros de tu equipo, para luego llevar la discusión a tu comisión. Te proponemos para ello que consideres:

- Los derechos reales, ¿pueden crearse por acuerdo entre partes?
- ¿Por qué la autora asegura que el derecho de propiedad se halla “bien resguardado”?
- ¿Por qué la autora pondera la creación de los nuevos derechos reales?
¿Pueden identificarse?
- ¿Por qué define al derecho real de dominio como el derecho real por excelencia?

Además, solicitamos responder el siguiente **cuestionario**, debiéndose justificar todas las respuestas.

- 1) ¿Puede hacerse un listado de los derechos reales ubicando en una cima al principal derecho real, y desde allí, ubicar en orden decreciente al resto de los derechos reales?
- 2) Si un comitente entrega un terreno a una empresa constructora para que allí realice la obra, dicha empresa, 1. ¿se convierte en propietaria del terreno?; 2. ¿adquiere la posesión o la tenencia del terreno?
- 3) Citar ejemplos de bienes registrables.
- 4) ¿Cuál es la diferencia entre derecho personal y derecho real?
- 5) ¿A qué se llama dominio imperfecto? Citar ejemplos.
- 6) Cuando se ejerce dominio sobre terrenos, ¿hasta cuál altura se extiende el dominio? Y respecto del subsuelo, ¿existen límites respecto de la profundidad?
- 7) Si la propietaria de un inmueble fallece, ¿qué pasa con el inmueble?
- 8) Invasión de suelo ajeno: mencionar ejemplos de invasión parcial y de invasión total.
- 9) Con la lectura del art. 623 ter del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (denuncia por oposición a reparaciones urgentes), elaborar un caso en el cual este instituto legal puede aplicarse.
- 10) ¿Puede darse en hipoteca un bien mueble?
- 11) ¿Puede darse en hipoteca una embarcación?
- 12) En propiedad horizontal, ¿a qué se denomina autonomía funcional? Citar ejemplos.
- 13) Mencionar similitudes entre los derechos reales de propiedad horizontal, tiempo compartido, y de cementerios privados,
- 14) En una expropiación, el sujeto expropiante, ¿adquiere el bien?
- 15) ¿Cuáles son los plazos que se prevén en el derecho real de superficie?

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)*
MANUAL DEL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA – MEPAU CPAU



.UBAfadu

FACULTAD DE ARQUITECTURA
DISEÑO Y URBANISMO

DLOTORRES

DIRECCIÓN Y LEGISLACIÓN DE OBRA - CÁTEDRA CLAUDIO TORRES

CURSO DE VERANO 2025

TP N° 8

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 hasta lograr 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 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) TABÚES CONSORCIALES

El adquirente de un departamento al contrafrente en un edificio -de 15 departamentos- de aproximadamente 60 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 mía, eso se decidió en asamblea hace más de diez 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 no eran ciertos, y tras averiguar con los vecinos, todos le dijeron que el encargado usa la azotea desde hace años, sin dar mayores detalles. La administración no menciona nada sobre el tema. ¿Es correcta esta situación? ¿Qué se opina al respecto?

b) LA ODONTÓLOGA

Una odontóloga quiere adquirir una unidad funcional en un edificio sujeto a propiedad horizontal para instalar allí un consultorio. El vendedor le ha expresado que la unidad es “apto profesional”. No obstante, la odontóloga pudo consultar el reglamento de PH del edificio (que data de 1953), y verificó que la unidad funcional en venta posee destino de vivienda. Tentada por su asequible precio de venta, la odontóloga igualmente quiere adquirir la unidad para instalar el consultorio. ¿Qué se opina al respecto?

c) EL TANQUE

La Lic. Soponcia 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. Una tarde, tras regresar de su trabajo, al estacionar el vehículo en el espacio guardacoches, descubre que, en el extremo cercano a un muro, y de modo subrepticio, se colocó un tanque de bombeo. Ante la sorpresa, la licenciada llamó a la administración, y se le contestó que la constructora debió reasignar un lugar para colocar el tanque, y que no quedaba otro sitio para colocarlo que no sea ése, y que le causa un perjuicio concreto: su vehículo queda invadiendo 90 cm sobre el área de tránsito y maniobrabilidad vehicular. Indicar si es correcto que un espacio guardacoches coexista en su misma superficie con un tanque de agua, e indicar además cual sería la actitud que debe adoptar la licenciada.

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)..



.UBAfadu

FACULTAD DE ARQUITECTURA
DISEÑO Y URBANISMO

DLO TORRES

DIRECCIÓN Y LEGISLACIÓN DE OBRA - CÁTEDRA CLAUDIO TORRES

CURSO DE VERANO 2025

TP N° 9 Medianería



INSTRUCCIONES PARA LA REALIZACIÓN DEL TRABAJO PRÁCTICO

El equipo desarrollará un convenio de medianería basado en una situación que se produce en el modelo didáctico.

Con apoyo del docente, deberá seleccionar un muro divisorio de predios del terreno propio, donde se desarrolla el mencionado modelo didáctico, conjuntamente con la plancheta asignada.

En él, deberá realizar una ejercitación consistente en la adquisición de derechos de medianería, sobre la base de un caso asignado por el Docente, siendo éste un hipotético muro divisorio lindero.

La justipreciación del muro medianero deberá realizarse a través del método de depreciación según Norma IRAM N° 34.869 (Tabla de Ross-Heideck).

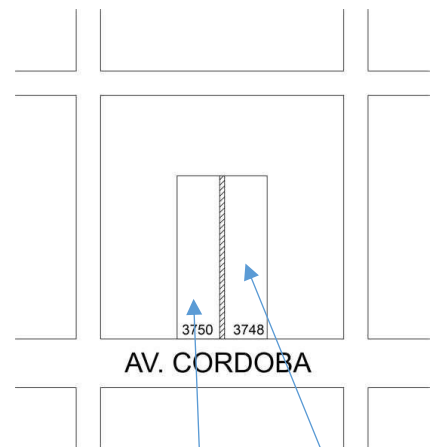
Se completará el trabajo con la redacción del respectivo convenio de medianería.

La entrega deberá realizarse en una o varias láminas que contenga todos los elementos detallados. Para ello se sugiere seguir el siguiente orden en la realización de la ejercitación:

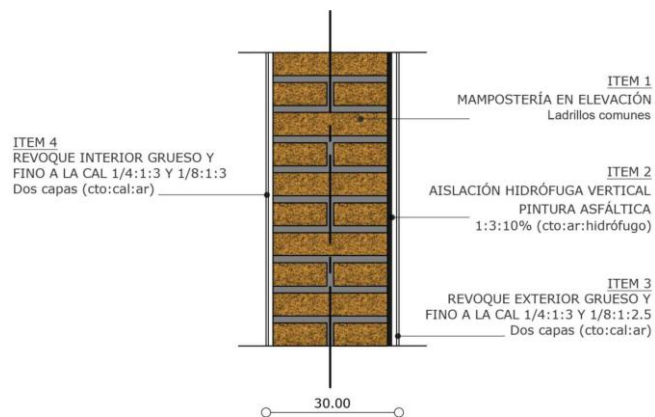
- Análisis de la ubicación.
- Análisis de los antecedentes (plancheta, demolición, etc.)
- Análisis de la composición del muro, su antigüedad y estado.
- Situación del perfil existente, superposición de superficies.
- Delimitación de polígonos.
- Cómputo métrico.
- Cálculo, aplicando Tabla de Ross-Heideck.
- Convenio de medianería.



IMAGEN DESDE AVENIDA



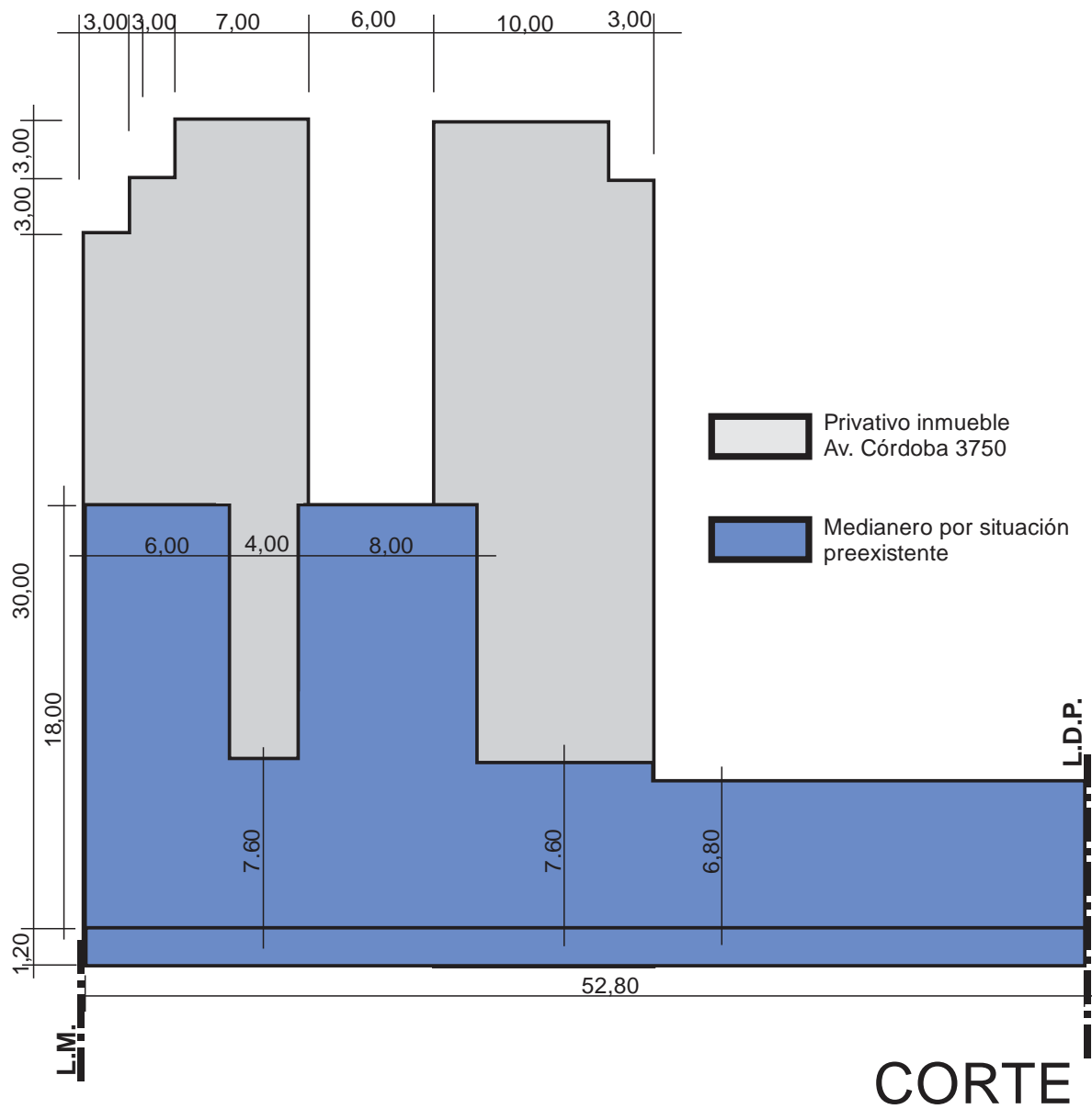
LOCALIZACIÓN

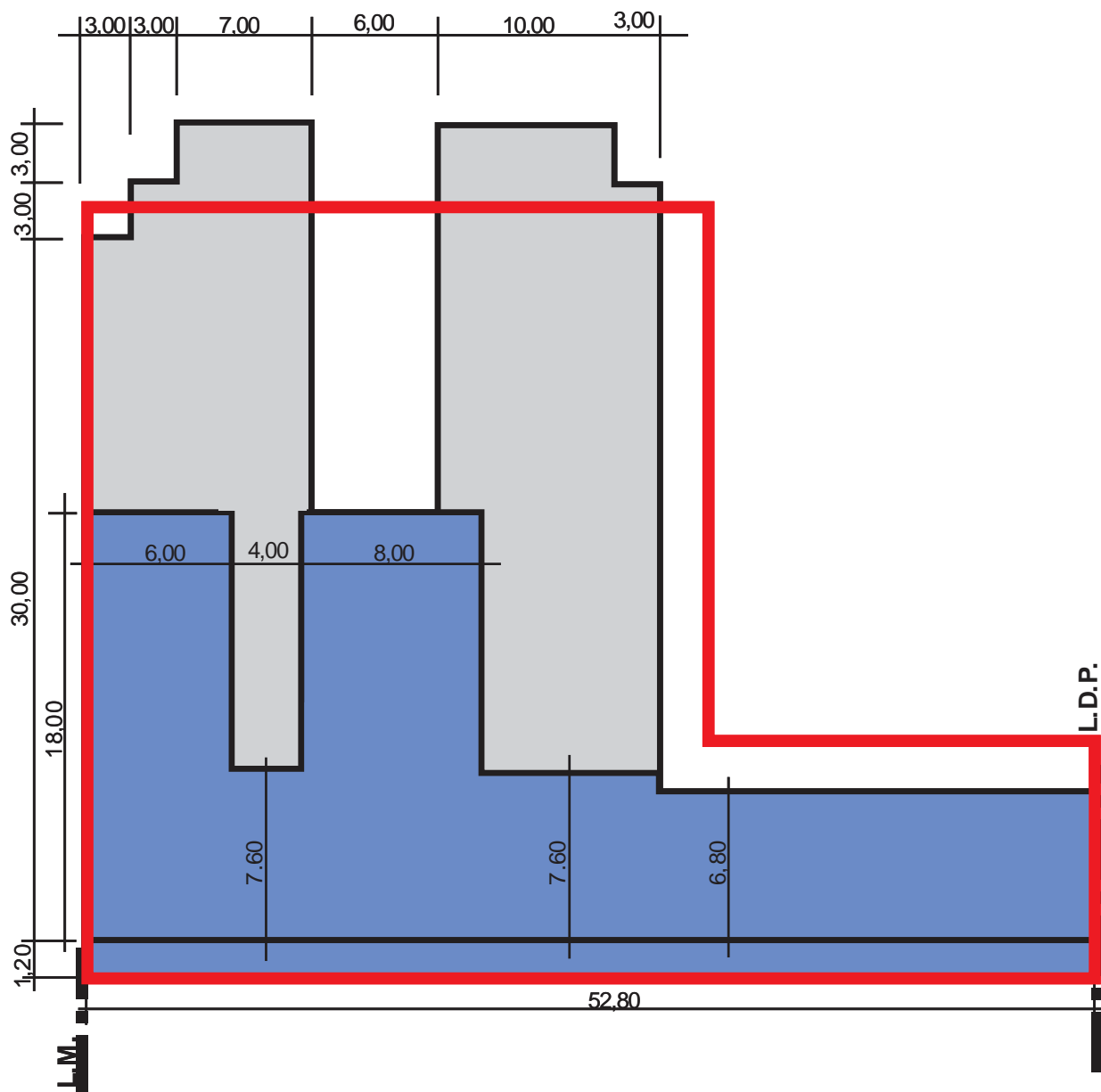


DETALLE CONSTRUCTIVO

Obra
construida
(cedente)

Obra a construir
(cesionaria)





SUPERPOSICIÓN DE SILUETAS

Privativo inmueble
Av. Córdoba 3750

Medianero por situación
preexistente

Antigüedad del muro privativo Av. Córdoba 3750: 43 años

Línea roja: silueta edificio a construir

Estado: 2

Antigüedad: 43 años

POLIGONOS	SUPERFICIE	VOLUMEN
I = 10,40 m x 4,00 m	= 41,60 m ²	= 12,48 m ³
II = 10,40 m x 11,00 m	= 114,40 m ²	= 34,32 m ³
III = 12,00 m x 13,00 m	= 156,00 m ²	= 46,80 m ³
IV = 13,50 m x 13,00 m	= 175,50 m ²	= 52,65 m ³
V = 1,50 x 10,00 m	= 15,00 m ²	= 4,50 m ³
Total:	502,50 m ²	150,75 m ³

RUBROS A CONSIDERAR

- MAMPOSTERIA DE ELEVACIÓN DE LADRILLOS COMUNES
- REVOQUE GRUESO INTERIOR
- REVOQUE FINO INTERIOR

FUENTE DEL VALOR DE REPOSICIÓN: SUPLEMENTO CLARIN ARQ. Edición 16-1-2024

Rubros:

07.05 Ladrillos comunes elevación espesor 0,30 m \$ 453.978 / m3

11.01 Grueso y fino a la cal al fieltro \$ 10.424 / m2

Nota 1: al rubro 07.05 se lo incremento en un 15 % a fin de computarle tareas en altura, resultando así \$ 522.074,70.

Nota 2: para desproteger la hoja Excel, la contraseña es 19191

[illegible]

Sumatoria de rubros (sobre el 50 % del total):.....	\$ 34.317.438,19
+ IVA (10,5 %):.....	\$ 3.603.331,00
Subtotal 1	\$ 37.920.769,19

+ Honorarios profesionales por proyecto y dirección de obra a momento de ejecutarse el muro (7 %):.....	\$ 2.654.453,84
Subtotal 2	\$ 40.575.223,03

+ Honorarios profesionales por confección de plano y liquidación de medianería (5 %):.....	\$ 2.028.761,15
Subtotal 3	\$ 42.603.984,18

TOTAL DEL VALOR DE LA MITAD DEL MURO	\$ 42.603.984,18
---	-------------------------

(Pesos cuarenta y dos millones seiscientos
Tres mil novecientos ochenta y cuatro con 18/100).