

ADJUNTA ARQ. SILVIA LERE  
 JTP .....  
 DOCENTES .....

TURNO NOCHE - CURSO REGULAR - AÑO 20....

### GRUPO N°

### TP N° 14

FIRMA TP  
 APROBADO

## ESQUICIO RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

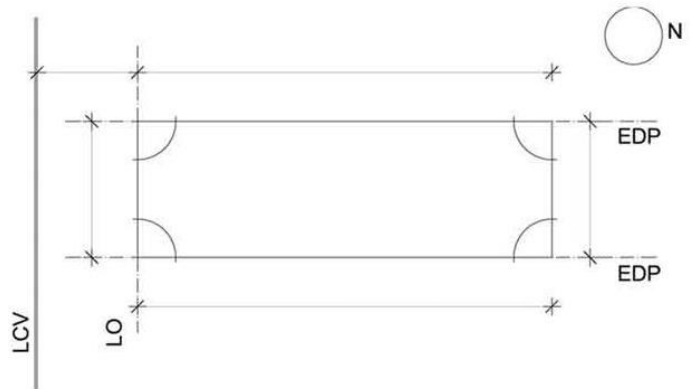
NOMBRE DNI	NOMBRE DNI	NOMBRE DNI	NOMBRE DNI	NOMBRE DNI

### DATOS DEL PROYECTO ASIGNADO

**DIRECCIÓN:**

**UNIDAD DE EDIFICABILIDAD:**

**MIXTURA DE USO:**



**COMITENTE**

NOMBRE  
 DNI  
 DIRECCIÓN

**CONSTRUCTOR**

NOMBRE  
 DNI  
 DIRECCIÓN  
 MATRÍCULA

**DEMOLEDOR**

NOMBRE  
 DNI  
 DIRECCIÓN  
 N° DE REGISTRO

**EJEC. ESTRUCTURAL**

NOMBRE  
 DNI  
 DIRECCIÓN  
 MATRÍCULA

**PROYECTISTA Y DIRECTOR**

NOMBRE  
 DNI  
 DIRECCIÓN  
 MATRÍCULA

**RESP. SEG E HIGIENE**

NOMBRE  
 DNI  
 DIRECCIÓN  
 MATRÍCULA

**CALCULISTA**

NOMBRE  
 DNI  
 DIRECCIÓN  
 MATRÍCULA

**INSTALADOR**

NOMBRE  
 DNI  
 DIRECCIÓN  
 MATRÍCULA

**FECHA DE CORRECCIÓN:**

**CORRECCIONES**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

# CHECK LIST

CORRECCIÓN  
UNICA

TP14 - ESQUICIO RESPONSABILIDAD PROF.		1° grupo	1° doc.
FILTRACIÓN TECHO	Pregunta 1		
	Pregunta 2		
	Pregunta 3		
HUMEDAD DUPLEX	Pregunta 1		
	Pregunta 2		
	Pregunta 3		
BALCON	Pregunta 1		
	Pregunta 2		
	Pregunta 3		
	Pregunta 4		
	Pregunta 5		
FIRMA DE TP:			

## Esquicio N° 14

# RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

### ENUNCIADO

Se resolverán en clase los siguientes puntos de análisis, justificar las respuestas indicando los artículos en los que se basan para hacerlo.

### FORMA DE PRESENTACIÓN

- Se entregará en A4, resuelto y escrito en clase

### PAUTAS DE EVALUACIÓN

- El trabajo práctico se considerará aprobado cuando se encuentren completos y justificados todos los puntos de análisis del enunciado.
- Se evaluará la correcta interrelación de los temas estudiados hasta el día en la cursada ya que para responder los puntos se requiere comprenderlos en conjunto.

### PUNTOS DE ANÁLISIS

#### **CASO 1:**

Tras haberse producido la aceptación de una obra destinada a viviendas multifamiliares afectadas al régimen de la Propiedad Horizontal, en el último piso del edificio, bajo la azotea accesible de uso común, se han visualizado manchas de humedad, apareciendo éstas en toda la superficie del cielorraso, en forma gradual, hasta que a la semana de visualizarse dichas manchas, se empezaron a producir filtraciones de agua de lluvia, en forma mínima al principio, pero a las dos semanas en forma de “cataratas”, según los dichos del propietario del inmueble afectado, el **Sr. A**, quien ha debido recurrir a todo elemento adecuado para recoger el agua de las filtraciones poniendo a salvo sus muebles y objetos personales.

Esta situación comenzó a manifestarse a los seis meses de producida la aceptación de la obra. Cabe aclarar que no se había pactado en el contrato de construcción un plazo de garantía.

El **Sr. A** ha hecho labrar un acta notarial el día 3/08/15, en presencia de un arquitecto, dos copropietarios que se ofrecieron como testigos, y del administrador del edificio, quien afirmó que se encargaría de llevar adelante el reclamo contra la empresa constructora del edificio y del director de las obras del mismo.

Al día siguiente, el administrador se comunicó telefónicamente con quien fuera el director de la obra del edificio, el **Arquitecto B**, quien le prometió reparar el daño a la brevedad. Lo mismo hizo con el Presidente de la empresa constructora, quien también prometió hacerse cargo de todo aquello que se le demande justificadamente. Tanto el arquitecto como la empresa afirmaron que bajo ningún concepto eludirían responsabilidades.

Debido a que el daño tendía a agravarse en días de lluvia, y en vista de la falta de respuesta tanto del Arquitecto como de la empresa constructora, el administrador procedió a redactar a ambos sendas Cartas Documento intimándolos a la inmediata reparación. Una de las cartas fue enviada el día 5/10/15 y recibida al día siguiente por el **Arquitecto B**. La otra no pudo ser enviada al destinatario debido a que se desconocía el domicilio actual de la empresa constructora. Esta se había mudado sin haber informado su nuevo domicilio ni teléfonos a los cuales poder remitirse.

A poco más de una semana de haber enviado la Carta Documento, en fecha 12/10/15, el consorcio recibe una Carta Documento firmada por el **Arquitecto B** en la cual comunica al consorcio que rechaza la Carta Documento enviada el día 5/10/15, por cuanto explica que rechaza todas las imputaciones efectuadas contra su persona, y fundamentalmente, por haber

prescripto el reclamo que se le efectúa, en virtud del imperio del Art.1054 del Código Civil y Comercial.

- 1) ¿Es correcta la contestación del **Arquitecto B**? Justificar la respuesta, y explicarla basándose en el Art.1054 del Código Civil y Comercial.
- 2) En el caso de que el **Arquitecto B** se vea liberado de responder por daños y perjuicios, ¿quién debe reparar los daños: el consorcio, el copropietario afectado, el administrador? Justificar la respuesta.
- 3) Si el administrador del edificio no ha sido diligente en su tarea de reclamo, ¿puede el propietario del inmueble afectado, el **Sr. A**, hacerle cargo del problema al administrador? Justificar la respuesta.

### **CASO 2:**

En una calle de la ciudad se está construyendo un dúplex, lindero a la vivienda que habita el **Señor A**. Este ha notado con preocupación que el muro medianero que divide su vivienda con el dúplex en construcción ha presentado agrietamientos y manchas de humedad en sitios diversos. Procedió a llamar al **Arquitecto B**, quién detalló en un informe escrito todos los daños producidos, incluyendo fotografías, y mencionando incluso que el **Sr. A** ha debido correr los muebles de lugar, para evitar que se dañaran.

Cuando el **Arquitecto B** le preguntó al **Sr. A** acerca del tiempo en que aparecieron esas manchas de humedad y agrietamientos, éste describió:

- a) Los agrietamientos y las manchas comenzaron a producirse hace exactamente 18 meses, a la fecha de hoy. Ese proceso de deterioro se desarrolló durante casi dos meses, contados desde el inicio. Vale decir: hace 16 meses que no se agrietó mas el muro ni aparecieron mas manchas, aunque éstas han deteriorado el muro en forma mas que grave , tornando incluso irrespirable el aire del local.
- b) Hace exactamente 18 meses comenzó la obra, que se desarrolló durante siete meses, es decir, culminó hace 11 meses y el plazo de garantía de la misma era de 12 meses. Con todo lo expuesto se desea saber,

- 1) ¿Podría interponer el **Sr. A** un interdicto de obra nueva?
- 2) ¿Puede el **Sr. A** iniciar una acción judicial civil o está alcanzada por la prescripción?
- 3) ¿Y contra quienes se podrá accionar?  
Justificar todas las respuestas.

### **CASO 3:**

En un edificio –cuya antigüedad es de 35 años- se produjo un hecho lamentable. El balcón del quinto piso sobre el frente del edificio se desmoronó, arrastrando consigo a los cuatro balcones que estaban debajo del mismo. No hubo que lamentar víctimas, aunque sí se produjeron daños en un automóvil que circulaba justo en ese momento.

El hecho motivó la presencia policial y de emergencia médica.

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

El **Dr. H** propuso localizar al Director de la Obra y de la Empresa Constructora.

A las 48 hs. el Proyectista y Director de la Obra, el **Arq. A** fue localizado y manifestó su intención de colaborar para buscar las causas que originaron el hecho.

La empresa constructora del edificio, hacía más de veinte años que no operaba en plaza. Los directivos de la empresa no habían podido ser localizados.

A tres días de la caída de los balcones se llevó a cabo una asamblea extraordinaria en el edificio, contando con la presencia de todos los copropietarios, incluyendo hasta los ocupantes no propietarios y hasta del **Arq. A** (que trajo la documentación de obra del edificio).

En esa reunión se hizo un repaso de la situación:

- a) El administrador informa que hace dos años se presentó el informe de la Ley 6116 y que aún se encuentra vigente el certificado de conservación expedido por el **Arq. B**
- b) Pidiendo la palabra, el propietario del local de la Planta Baja, manifestó que a simple vista, nada hacía suponer que los balcones estuvieran deficientemente contruidos.
- c) Luego, el propietario de la Unidad Funcional del 2° piso, -cuyo balcón cayó arrastrado por el balcón superior- manifestó que una semana antes de los acontecimientos le envió una nota a la administradora en la cual detallaba que el balcón del 5° piso -el que originó la caída en serie- desde hacía mucho tiempo estaba sobrecargado en exceso con macetas, bolsas, y un lavarropas, lo cual habría incidido en el hecho.
- d) La propietaria de uno de los departamentos de la Planta Baja, recriminó a la administración y al consorcio el estado lamentable de conservación del edificio, que se manifiesta en el descuido de las partes comunes, en especial todos los balcones, y comentó que un arquitecto, le explicó que por entre las juntas de los mosaicos del piso de los balcones puede producirse una entrada de agua, que afecte a los hierros del voladizo de hormigón armado del balcón.
- e) Otro copropietario, cuyo balcón se derrumbó, amenazó al **Arq. A** con “hacerle juicio y mandarlo preso”. El arquitecto prefirió no contestar.

Se desea saber:

- 1) ¿Contra quien se deberían iniciar acciones legales?
- 2) ¿Es posible iniciar una acción legal contra la empresa constructora y el **Arq. A**? Justificar la respuesta.
- 3) Si el edificio hubiera tenido una antigüedad de siete años y el balcón no hubiera tenido ningún tipo de sobrecarga, ¿Debe responder el **Arq. A**? Justificar la respuesta.
- 4) Si el edificio hubiera tenido una antigüedad de nueve años y habiendo estado muy sobrecargado el balcón del 5° piso, ¿debe responder el **Arq. A**?
- 5) Si el edificio hubiera tenido una antigüedad de siete años, el balcón no hubiera tenido ningún tipo de sobrecarga, la empresa constructora no existe más y el **Arq. A** falleció, ¿quién debe responder? Justificar la respuesta.

MATERIAL NECESARIO DE DYLOMARCUS.COM.AR PARA RESOLVER EL TP

### **MATERIAL TEÓRICO**

#### **ESTRUCTURAS RESUMEN:**

- ER 01 Responsabilidad Profesional
- ER 34 Prescripciones

#### **APOYO NORMATIVO:**

- AN 01 Responsabilidad Profesional