

## EL NUEVO CODIGO CIVIL Y COMERCIAL PARA ARQUITECTOS

Expositor: Dr. Edgardo Scotti

### 1.- EL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL

1.1 Antecedentes. Comisión redactora. Sanción y anticipación de la vigencia.

1.2 Fuentes. Metodología del Código: estructura, contenidos y técnica legislativa. Unificación de Códigos y reducción del número de artículos.

1.3 Objetivos y enfoque de las exposiciones. Orientación para arquitectos como proyectistas, directores técnicos y representantes técnicos, o empresarios constructores.

### 2. CONTRATOS DE OBRAS Y DE SERVICIOS

**1. Reglas para ambos tipos de contratos (774, 1251/1261).** Características. Modos generales de conclusión: a) Muerte del locador o comitente y del contratista o prestador (1259 y 1260). b) Desistimiento unilateral (1261). c) Pérdida de los bienes necesarios (1258).

**2. Locación de obra (1262/1277). El arquitecto como profesional (proyectista, director técnico y representante técnico):**

2.1 a) Supuestos de extinción: imposibilidad de ejecución (1267);

b) Destrucción por caso fortuito antes de la entrega (1268).

c) Derecho a verificar el avance (1269). Entrega y recepción de definitiva. Inspección (747). Aceptación de la obra: efectos (747 y 1270).

d) Garantía para verificar la obra y su funcionamiento (1272): convencional o según uso o costumbre. Aceptada la obra libera por vicios aparentes y no por vicios ocultos o no ostensibles (1272).

2.2 Responsabilidad profesional por vicios aparentes y defectos ocultos:

a) Vicios aparentes verificables en recepción y calidad de la obra: presunción (747, 1271)

b) Obra en ruina o impropia para su destino de larga duración (1273). Ante comitente y el adquirente. Liberación por causa ajena, salvo vicio del suelo ni de materiales.

2.3 Extensión de la responsabilidad (1274). Plazos de caducidad (1275): 10 años desde la aceptación. Efectos. Nulidad de cláusulas de limitación (1276).

## 2.4 El arquitecto como empresario y vendedor. Vicios redhibitorios.

- a) Implicancias del nuevo régimen y consecuencias. Casos de doble rol.
- b) Obligación de saneamiento: transmisión de inmuebles onerosa y gratuita (1033 y 1035).
- c) Subsanción de vicios del inmueble vendido. Responsabilidad por daños (1039 1040)
- d) Responsables: Pluralidad de sujetos (1042). Caso de ignorancia o error (1043).
- e) Responsabilidad de defectos subsanables. Subsanción de vicios antes rescindir (1057).
- f) Responsabilidad por defectos o vicios ocultos: alcance (1051). Casos excluidos (1053). Denuncia de vicios: 60 días de manifestados o pudieron advertirse (1054). Garantía: - caduca a 3 años de recibir el inmueble (1054). Aumento de plazos por acuerdo (1052).
- g) Pérdida o deterioro total o parcial por defectos (1058).
- h) Resolución o denuncia y ampliación del contrato (1056).

## 3. Plazos de la prescripción liberatoria:

- **Vicios redhibitorios:** 1 año (2564, inc. a).
- **Contra el constructor por defectos ocultos que causen ruina total o parcial, vicios del suelo o mala calidad de los materiales en obras de larga duración, desde la ruina:** 1 año (ídem inc. c), ver art. 1058).
- **Responsabilidad civil por daños en general:** 3 años (2561 y 2564).

**4. Responsabilidades complementarias (1277):** del constructor, subcontratista y profesionales debido a daños ocasionados, incluso frente a terceros, por incumplir normas administrativas.

**5. Leyes arancelarias (730 y 1255).**

**6. Locación de servicios (1251, 1252, 1278, 1279).**

## 3. NUEVOS DERECHOS REALES

**3.1 Principios generales de los derechos reales. Sistematización. Tipos y enumeración del art. 1887. Regulación diferida: propiedad comunitaria indígena. Publicidad registral.**

**3.2 Nuevo régimen de propiedad horizontal (arts. 2037/2072). Deroga leyes 13.512 y 19.724.**

**3.3 Nuevos derechos: Conjuntos inmobiliarios (2073/2086), tiempo compartido (2087/1102), cementerios privados (2103/2113) y derecho de superficie (2114/2128).**

#### 4. USOS DEL SUELO Y DELIMITACION PÚBLICA DEL DOMINIO

4.1 Encuadre en Código Civil anterior: art. 2611. Limitaciones al dominio del derecho civil y según la doctrina tradicional.

4.2 Concepto actual del derecho de propiedad y dominio sobre inmuebles. Incidencia del derecho público. Función social de la propiedad. Delimitación pública del dominio.

4.3 Fortalecimiento del derecho público provincial y provincial en el nuevo Código:

-a) Normas principales: arts. 1970 y 1971. Alusión expresa al ordenamiento territorial y uso del suelo. Cambio en el Cap. 4, de Limitaciones al dominio. Aplicación subsidiaria.

-b) Arts. 228 (parcelamiento) y 239 (aguas surgentes en terrenos particulares). -c) Relaciones de vecindad: arts. 1975, 1976, 1977, 1978 a 1981 (vistas y luces), 1982 (árboles y plantas).

-d) Camino de sirga (1974). Comparación con Código anterior.

-e) Condominio de muros de cerramiento y medianeras: 2006 a 2009. Presunciones: 2010 a 2011. Cobro de medianera: 2014. Prescripción: 2020. Cambios en el muro: 2021 a 2030. Árboles y arbustos: 2034 a 3036.

4.4 Conjuntos y superficie: 2073, 2075, 2079, 2084, 2102, 2104, 2108 inc. d, 2113.

#### 5. PROPIEDAD HORIZONTAL (régimen general o básico)

5.1 Definición. Objeto del derecho: edificio (2037).

5.2 Constitución (2038). Planos de mensura y subdivisión por PH, reglamento de propiedad horizontal. Registración. Inscripción constitutiva.

5.3 Cosas y partes propias: unidades funcionales, unidades complementarias de una o varias unidades (2039 y 2043). El terreno como parte común (2041)

5.4 Cosas y partes comunes (2040): necesarias (2041) y no indispensables (2042). Partes comunes de uso exclusivo y afectadas a una o varias unidades funcionales (2040).

5.5 Contenido del reglamento de propiedad horizontal (2056).

5.6 Consorcio y subconsorcios (2044 y 2068). Asambleas: quórum y mayorías (2059/2061). Consejo de propietarios (2064). Administración (2065/2067).

5.7 Facultades y obligaciones de propietarios. Régimen de expensas comunes (2048/49).

5.8 Prehorizontalidad: contratos anteriores a la constitución (2070/72). Derogación de la ley 19.724 y Dec. pcial. 2489/63).

5.9 Análisis comparativo con la ley 13.512.

## 6. CONJUNTOS INMOBILIARIOS

6.1 Definición y especies: clubes de campo, barrios cerrados, parques industriales, clubes náuticos, etc. (2073/2074). Ciudades pueblo: no incluidas.

6.2 Propiedad horizontal especial (2075). Exclusión de otros derechos posibles. Decreto provincial. 9404/86: efectos.

6.3 Régimen constitutivo. Competencias y régimen de competencias locales.

6.4 Diferencia sustancial con el régimen general o básico.

6.5 Características: especies y destinos, cerramiento, localización, cosas privativas y cosas o partes comunes, con destino a vías de circulación y accesos, espacios recreativos y sociales e instalaciones y servicios comunes (2076, 2077, 2079).

6.6 Limitaciones y restricciones reglamentarias (2080). Servidumbres y derechos reales con otros conjuntos (2084).

6.7 Derecho público y reglamentos urbanísticos locales (2073, 2075, 2079, 2080 y 2084). Convalidación de las normas provinciales: Ley 8912 y normas reglamentarias.

6.8 Adecuación de los conjuntos preexistentes.

## 7. DERECHO DE SUPERFICIE

7.1 Concepto y modalidades (2114 y 2115).

7.2 Emplazamiento en todo o parte de un inmueble: alcance (2116). Plazos (2117).

7.3 Constitución: legitimados (2118), constitución del derecho (2119). Facultades del superficiario y del propietario (2120 y 2021): hipoteca y propiedad horizontal.

7.4 Extinción (2124 y 2125). Indemnización (2126).

7.5 Normas aplicables al derecho de superficie: usufructo (2127) y a la propiedad superficiaria (2128).

7.6 Perspectivas para desarrollos empresarios y profesionales.

## 8. CONCLUSIONES

8.1 Dificultades para la aplicación: importancia del cambio y adelanto de la vigencia.

8.2 Ampliación del alcance del derecho público local. Mayores competencias provinciales y municipales. Incidencias en la legislación local y reglamentaciones.

8.3 Sugerencias a consejos y colegios profesionales.

**Dr. EDGARDO SCOTTI**

## Antecedentes personales abreviados

- Doctor en Ciencias Jurídicas y abogado, graduado en la Universidad Nacional de La Plata.
- Profesor en las Universidades Nacionales de La Plata, Buenos Aires y Mar del Plata, y Católica de La Plata.
- Miembro de la comisión redactora de la ley 8912 de uso del suelo y reglamentaciones; autor de la ley 9533 de los inmuebles del dominio del Estado en la provincia de Buenos Aires, y del decreto 1243/79, de aprobación de planos para adquirir el dominio por prescripción.
- Subsecretario de Asuntos Legislativos y Secretario Letrado de la Asesoría General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.
- Autor de los libros “Derecho Registral Inmobiliario”, “Derecho y Planeamiento Urbano” y “Legislación Urbanística” y de más de cien estudios y comentarios publicados en revistas especializadas y diarios de circulación general.