

**TRATADO DE
ARQUITECTURA LEGAL
Y DERECHO URBANO**

**Homero Rondina
Gerardo Rondina**

ÍNDICE TEMÁTICO

Prólogo	17
CAPÍTULO I ARQUITECTURA, URBANISMO Y DERECHO	21
1. Arquitectura, Derecho y Ciudad: la propiedad privada individual y la propiedad socializada de la urbanidad	
2. La Ciudad y su organización urbana, política y jurídica	
3. Ciencia, filosofía y Teología. El arte, la ética y la técnica. La Religión y el Derecho: criterios epistemológicos y axiológicos de aplicación en la Arquitectura Legal	
4. El compromiso social de las ciencias y de su praxis	
5. La interdisciplinariedad	
6. Las tramas y los plexos urbanos y normativos	
7. El Derecho: calificación y divisiones	
8. Estado y Derecho	
9. Derecho Público y Derecho Privado: su correlación entre el hecho arquitectónico individual y el hecho urbano	
10. Las jurisdicciones y el orden jurídico constitucional. Su relación con el quehacer del Arquitecto	
11. La Ciudad como referente jurídico-institucional en la Nación y la Provincia	
CAPÍTULO II ELEMENTOS DEL MUNDO JURÍDICO	43
1. Las personas y las cosas	
2. Las personas y las cosas	
3. Las relaciones jurídicas	
4. Obligaciones y Contratos	
5. Los fenómenos: micro-obra y macro-ciudad	
6. La realidad normativa en referencia al hecho constructivo: desde el derecho privado y el derecho público, político y administrativo	
7. El Derecho Constitucional clásico y el actual. La Reforma de la Constitución Nacional de 1994	
8. Los derechos reales y los derechos personales	
9. Propiedad Privada - Doctrinas liberales, socialistas y Doctrina Social de la Iglesia sobre la propiedad privada	
10. Dominio - Posesión - Tenencia	
11. La relación dominial y posesoria del arquitecto con la obra	
12. Creación del Contrato de Obra	
13. La prefiguración del objeto contractual	
14. El diseño, la idea, el anteproyecto	
15. El asesoramiento como objeto del contrato y encomiendas al profesional	

CAPÍTULO III CONTRATO DE OBRA: PÚBLICA Y PRIVADA 73

1. El Contrato de Construcción
2. Las locaciones
3. Figura Jurídica Autónoma
4. Especificidad
5. Contratos de Obra y de Servicios
7. Los roles del arquitecto
8. La Empresa
9. Las personas jurídicas
10. Las sociedades
11. Fenómenos modernos en materia contractual
12. Ley 24.441: sobre nuevas formas de financiamiento de la vivienda y la construcción
13. Los contratos preconstituidos
14. Contratos de Adhesión
15. La publicización del contrato
16. Las corrientes privatistas y la filosofía liberal o de mercado
17. La legalidad y legitimidad del objeto de nuestro Contrato de Obra
18. Los haceres
19. Obligaciones de resultado y obligaciones de hacer y prestar
20. Fallas en el objeto
21. Vicios
22. Evicción
23. Vicios de obra y vicios redhibitorios
24. Referencia a otros contratos
25. Compraventa
26. Mandato
27. Contrato de Trabajo
28. Flexibilización laboral y desregulación

CAPÍTULO IV FORMAS, MODOS Y SISTEMAS DE CONTRATACIÓN 135

1. Los sistemas de contratación y las variantes contractuales
2. Modelos oficiales como contrato, encomienda y orden de trabajo
3. Contrato único
4. Contrato principal
5. Multiplicidad de contratos
6. Contratos generales
7. Formularios y modelos preimpresos
8. Ejecución por empresa
9. Ejecución por administración
10. Administración por el comitente
11. Administración por la empresa
12. Administración por el profesional
13. Efectos prácticos y jurídicos
14. Riesgos, ventajas, honorarios y ganancia
15. Responsabilidad del profesional administrador
16. Relaciones posesorias
17. Tenencia y cuasi-posesión
18. El derecho de retención
19. Ajuste alzado
20. Sistemas tradicionales
21. Presupuesto
22. Costo Global
23. Ajuste absoluto y relativo
24. Teoría de la imprevisión

25. La subcontratación
26. Formas alternativas de plantear los Contratos de Obra
27. Los mayores costos en la inflación y en la estabilidad
28. Sistema de coste y costas
29. Riesgos y Aleas
30. Aplicación del método en la obra pública y privada
31. Precio Unitario
32. Unidad de Medida
33. Cómputos y presupuestos
34. Sistemas mixtos
35. Contratación por gremios
36. Otras modalidades
37. Variantes contractuales
38. Imprevisión
39. Imprevisibilidad
40. Caso fortuito
41. Convertibilidad y valor de la moneda
42. Los precios y la desvalorización monetaria

CAPÍTULO V EL ESTADO CONTRATISTA 187

1. Obra Pública
2. Perfiles históricos, jurídicos y económicos
3. Estatismo y privatismo
4. Experiencia Argentina
5. Antecedentes históricos
6. Regímenes provinciales y municipales
7. La licitación
8. El proyecto
9. Mecanismos administrativos
10. Pliegos y especificaciones generales
11. Especificaciones técnicas y complementarias
12. Los recaudos económicos
13. Las garantías
14. Los seguros
15. Propuestas
16. Adjudicación
17. Privilegios del Estado

CAPÍTULO VI OBRA PÚBLICA Y CONTRATO 211

1. El contrato de obra pública
2. Sujetos
3. Objetos
4. Formalidades
5. El consentimiento
6. La exorbitancia estatal
7. Ejecución de la obra
8. Replanteo
9. Plazos y obligaciones del contratista
10. Obligaciones del Comitente
11. Inspecciones
12. Contralor técnico, jurídico y económico por parte del Estado
13. Relación profesional entre el inspector delegado y el profesional de la empresa
14. Medición y certificación
15. Alteraciones del contrato
16. Indexación
17. Desindexación

18. Mayores Costos
19. Precios Inalterables
20. Rescisión del contrato
21. Rescisión por culpa del contratista
22. Rescisión por culpa del Estado
23. Mecanismos y cláusulas resolutorias
24. Recepción de la obra pública
25. Medición y pago
26. Período de prueba y garantía
27. Garantía decenal
28. Responsabilidad del profesional frente a los otros factores de la obra

CAPÍTULO VII RESPONSABILIDAD LEGAL DEL ARQUITECTO 247

1. Responsabilidad
2. Conceptos de responsabilidad
3. Definiciones
4. Evolución de los criterios
5. Las obligaciones y la responsabilidad
6. Clases de responsabilidad
7. Responsabilidad jurídica, penal, administrativa
8. Responsabilidad civil y profesional
9. La responsabilidad contractual
10. La responsabilidad precontractual, extracontractual y pos-contractual
11. Los órganos de control
12. Mecanismos institucionales
13. La justicia judicial y la extrajudicial
14. Tareas de prevención de pleitos y conflictos
15. Solución amigable de los diferendos
16. Los mecanismos arbitrales
17. Responsabilidad plena por vicios
18. Fallas, defectos y calidad de la obra
19. La interpelación a los otros protagonistas de la obra

CAPÍTULO VIII RESPONSABILIDAD POR DOLO, INEJECUCIÓN Y CULPA 277

1. La culpabilidad como fuente de la responsabilidad en la construcción
2. Culpa
3. Dolo
4. Inejecución
5. Incumplimiento
6. Obligaciones y responsabilidad
7. La previsibilidad y la culpa
8. Atenuantes y eximentes de la responsabilidad
9. Culpabilidad
10. Punibilidad
11. Resarcimiento
12. El dolo y las figuras penales
13. Delitos contra la seguridad común
14. Defraudación en la construcción
15. Defraudación con los materiales
16. Desbaratamiento de los Derechos acordados
17. Otras figuras penales
18. Penas - sanciones
19. Inhabilitación
20. Suspensión y privación de la matrícula
21. Prisión

22. Condena condicional
23. Quebrantamiento de la condena
24. Función de los colegios profesionales en la configuración de la pena y en el control de su cumplimiento
25. La probation. O sustitución de la pena por trabajo social

CAPÍTULO IX RESPONSABILIDAD SIN CULPA 307

1. Culpa y responsabilidad
2. Antecedentes y evolución doctrinaria
3. Responsabilidad indirecta
4. Responsabilidad objetiva
5. Cuando se responde por hechos de terceros
6. La Seguridad en las Obras. El riesgo profesional y los riesgos creados
7. Sinistros, accidentología. Previsiones de Inseguridad. Higiene y Seguridad de las Obras de Arquitectura. La ley 19.587 y el Decreto 911/96
8. Seguros generales y especiales para la obra. Las A.R.T. y la ley 24.557: de Seguros de Riesgos del Trabajo
9. Daño
10. Hechos ilícitos
11. Daño material y daño moral
12. Reparación integral
13. Reposición de la obra al estado ideal
14. Refacción por el propietario o por terceros
15. Los daños durante la ejecución de la obra
16. En la recepción
17. En los periodos de prueba y garantía
18. Ruina y arruinamiento
19. Ruinas parciales
20. Deterioros por uso y obsolescencia
21. Teoría Piramidal de la Responsabilidad del Constructor
22. De los modos, las formas y los tiempos de la garantía decenal
23. Incolumidad de la obra y los deterioros normales por uso y paso del tiempo

CAPÍTULO X LIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR 335

1. Casos especiales de configuración y acotamiento de la responsabilidad del constructor
2. Los sistemas tradicionales y la industrialización de la obra
3. Módulos y prefabricaciones
4. Previsiones contractuales
5. Cuando el propietario administra
6. Provisión de materiales por parte del comitente
7. Presencia de empresarios
8. Otros profesionales
9. Contratistas y subcontratistas
10. La solvencia del tercero traído a la obra
11. Proyección, cálculos y diseños asistidos por computadoras
12. Redefinición de pautas contractuales y cargas de responsabilidad
13. Consultoras auxiliares
14. Informática prestada por terceros
15. Los consorcios de inversores
16. Las empresas asociadas
17. La sociedad para una sola obra

CAPÍTULO XI ECONOMÍA DE LA CONSTRUCCIÓN 359

1. Problemáticas económicas y financieras de la obra

2. Los profesionales y los empresarios
3. Identificación de roles y discernimiento de obligaciones y responsabilidades
4. El valor económico del diseño y del proyecto
5. El trabajo intelectual y su integración en la obra
6. Los honorarios como representación de la tarea profesional
7. El valor de la idea
8. Definición de la responsabilidad del proyectista frente a los restantes profesionales y protagonistas
9. El honorario como pago de la responsabilidad
10. Garantía y cobertura de la indemnidad de la obra en uso
11. Responsabilidad y riesgos profesionales
12. Fórmulas de acotamiento de la responsabilidad
13. El cursograma de la temporalidad de las garantías
14. El principio de la Responsabilidad Piramidal
15. Los costos de obra y los costos de la seguridad

CAPÍTULO XII PRAXIS PROFESIONAL 385

1. Ejercicio de la profesión
2. El arquitecto como trabajador intelectual
3. Prestación de ideas, diseños y proyectos
4. La prefiguración de la obra en el comitente
5. Creación
6. Representación
7. Inspiración en modelos magistrales
8. Los diferentes roles
9. Proyectistas-Promotores-Generadores del Negocio y las bases de los Emprendimientos Constructivos Inmobiliarios
10. Director
11. Conductor técnico
12. Representante legal de empresas
13. Inspector de obra estatal
14. Los empresarios y el arquitecto
15. El arquitecto empresario
16. Los contratistas y subcontratistas
17. Los roles del arquitecto como administrador
18. Administración del comitente
19. El arquitecto frente a los factores de la producción en la obra
20. La mano de obra y los regímenes laborales para la industria de la construcción
21. Recaudos legales
22. Flexibilización laboral
23. El arquitecto como promotor de iniciativas de inversión
24. Organización de consorcios
25. Organización de cooperativas
26. Financiamiento de la Construcción: Ley 24.441

CAPÍTULO XIII LOS OFICIOS DEL ARQUITECTO 415

1. Mercado ocupacional del arquitecto
2. Generación de la oferta laboral y ocupación del arquitecto en emprendimientos de su propia iniciativa
3. Los Colegios y Universidades ante las incumbencias compartidas
4. Especificidad y especialización de los servicios ofrecidos
5. El arquitecto y su trabajo
6. El trabajo independiente y en relación de dependencia
7. Los honorarios desregulados
8. La matrícula nacional y las jurisdicciones locales y provinciales

9. El empleo público y los arquitectos
10. Los gabinetes de diseño
11. Las direcciones de obra
12. La propiedad intelectual del proyecto salido de organismos públicos
13. Las pericias judiciales
14. Las pericias y dictámenes extrajudiciales
15. Los organismos profesionales como justicia - alternativa
16. Función de Colegios y Facultades en la composición de litigios
17. Las Asociaciones Profesionales
18. Entidades de Derecho Público y de Derecho Privado
19. Atribuciones disciplinarias
20. Gobierno de la Ética Profesional
21. La competencia desleal
22. El derecho de propiedad intelectual
23. Tutela de los derechos del arquitecto autor
24. Honorarios y aranceles
25. Libertad de contratación
26. Fijación libre de honorarios y régimen laboral
27. Los privilegios del arquitecto para el cobro de sus remuneraciones
28. Como autor del proyecto
29. Director de obra
30. Arquitecto contratista
31. El derecho de Retención
32. Mecanismos procesales que garantizan la protección del honorario

CAPÍTULO XIV DERECHO, CIUDAD Y MURO MEDIANERO 447

1. El arquitecto constructor y el arquitecto urbanista
2. Los protagonistas en la obra individual y en la obra macro-urbana
3. El Derecho como controles y normas protectivas
4. La confluencia del derecho público y el derecho privado en las relaciones de Medianería y de la Propiedad Horizontal
5. Medianería: definiciones y caracteres
6. Antecedentes históricos
7. El derecho comparado
8. Sistemas europeos y sistema argentino
9. Naturaleza jurídica
10. Dominio
11. Condominio
12. Propiedad común y usos exclusivos
13. El condominio de indivisión forzosa
14. Adquisición de la medianera
15. Obligaciones propter rem
16. Prescripción
17. Donaciones indocumentadas
18. Emplazamiento del muro
19. Los muros y los ejes divisorios de los lotes, parcelas o terrenos
20. Cercos, muros y tapias
21. Deslinde y privacidad obligatoria
22. Presunción de medianería
23. Alcance de los indicios
24. Presumir no es probar
25. Los signos
26. Los títulos

CAPÍTULO XV MEDIANERÍA 475

1. Pared medianera

2. Primer y segundo edificante
3. La construcción del muro
4. La conservación
5. La reparación
6. La reconstrucción
7. Otras intervenciones
8. Caracteres materiales del muro
9. Emplazamiento
10. Fundación
11. Elevación
12. Sobreelevación
13. Abandono
14. Los reglamentos municipales
15. Tapiales y cerramientos
16. Luces
17. Vistas
18. Vanos
19. Aberturas
20. Restricciones y límites al dominio
21. Uso común
22. Igualitario
23. Compartido
24. Liquidación
25. Cálculo
26. Pago
27. Criterios
28. Las fórmulas propuestas
29. Cómputo y presupuesto
30. Materiales
31. Mano de obra
32. Adicionales
33. Rubros indirectos
34. Depreciación por antigüedad, según la calidad del muro
35. Estado de conservación
36. El cobro judicial de las deudas por medianería
37. La justicia alternativa
38. Mediación y arbitraje en la solución de conflictos

CAPÍTULO XVI PROPIEDAD HORIZONTAL 507

1. Edificio común en P.H.
2. Las obras materiales
3. Ampliaciones
4. Arreglos y refacciones
5. El consorcio
6. Régimen jurídico y económico
7. Organización y financiación de edificios sometidos a P.H.
8. Los reglamentos del consorcio
9. Contenidos y caracteres
10. El gobierno del consorcio
11. Mecanismos y funcionamiento
12. Resolución de casos terminales
13. Ruina y obsolescencia
14. Régimen de prehorizontalidad
15. Antecedentes y fundamentos
16. Procesos constitutivos
17. Ineficacia del sistema de pre-horizontalidad

18. Propuestas superadoras de sus limitaciones

CAPÍTULO XVII PH: RÉGIMEN LEGAL 531

1. Edificio común en PH
2. Las obras materiales
3. Ampliaciones
4. Arreglos y refacciones
5. El consorcio
6. Régimen jurídico y económico
7. Organización y financiación de edificios sometidos a PH
8. Los reglamentos del consorcio
9. Contenidos y caracteres
10. El gobierno del consorcio
11. Mecanismos y funcionamientos
12. Resolución de casos terminales
13. Ruina y obsolescencia
14. Régimen de prehorizontalidad
15. Antecedentes y fundamentos
16. Procesos constitutivos
17. Ineficacia del sistema de pre-horizontalidad
18. Propuestas superadoras de sus limitaciones

CAPÍTULO XVII POLIS - CIVITAS - URBIS 551

1. Derecho a la ciudad
2. Derecho en la Ciudad
3. Derecho de la Ciudad
4. El Derecho Urbanístico
5. Derecho del planeamiento urbano
6. Planeamiento físico
7. Planeamiento territorial
8. Planeamiento constructivo
9. Normativa aplicable al suelo urbano
10. Los procesos edilicios
11. Divisiones y límites de la ciudad
12. El ejido
13. Las áreas marginales
14. Las áreas de transición
15. La propiedad privada
16. La plusvalía
17. La renta urbana
18. Propietarios
19. Vecinos
20. Ciudadanos
21. Urbanidad y socialidad de la tierra urbana
22. Los límites
23. Las restricciones
24. Las limitaciones y moderaciones de la propiedad privada en la ciudad
25. Las servidumbres urbanas
26. La expropiación
27. El espacio aéreo
28. Las áreas críticas
29. El espacio público
30. Los espacios verdes
31. Las costas
32. Playas y riberas

- 33. El territorio
- 34. Su ordenamiento racional
- 35. Replanteo de la relación campo-ciudad-transición
- 36. Las ciudades en coordinación
- 37. Sistema de ciudades
- 38. La ciudad y el desarrollo
- 39. La calidad de vida

CAPÍTULO XVIII LA CIUDAD Y EL IUS EDIFICANDI 589

- 1. Derecho urbanístico y Derecho de la Edificación
- 2. Los reglamentos municipales
- 3. Los planes generales
- 4. Los códigos urbanos
- 5. Zonificación
- 6. Urbanización
- 7. Loteos o fraccionamientos
- 8. Política de reserva de tierra urbana y fiscal
- 9. Políticas de preservación arquitectónica
- 10. Preservación histórica
- 11. Preservación monumental
- 12. Los códigos de edificación y sus adecuaciones
- 13. Normativas actualizables
- 14. Normas impeditivas y promotoras
- 15. Crecimiento y edificación de la ciudad
- 16. El arquitecto en la preservación y renovación - urbanas
- 17. Derecho Ambiental
- 18. La Ciudad, la Arquitectura y la calidad de vida urbana
- 19. Recursos naturales
- 20. Los desechos urbanos
- 21. La ecología jurídica
- 22. El Derecho Urbanístico y el Derecho de la Construcción
- 23. La ciudad y el medio ambiente
- 24. Los recursos naturales y las regiones en la Nueva Constitución Nacional
- 25. Análisis crítico de los nuevos derechos y garantías consagrados por la reforma

CAPÍTULO XIX LAS POLÍTICAS URBANAS 619

- 1. Estado y Ciudad
- 2. Políticas de mercado y políticas de fomento de la construcción
- 3. Regulación y desregulación
- 4. Intervención y abstención de los poderes públicos en la problemática urbana
- 5. Roles esenciales y roles subsidiarios del Estado
- 6. Los roles sociales de los profesionales
- 7. Colegios profesionales y universidad
- 8. Reconsideración de los roles del Estado y revitalización del sector profesional
- 9. La marginalidad urbana
- 10. Los sin techo
- 11. El centro y los suburbios
- 12. El arquitecto como promotor social
- 13. Viviendas económicas
- 14. Políticas habitacionales y crediticias
- 15. Cooperativismo
- 16. Asociacionismo
- 17. Entidades de bien público en favor del hábitat