

## PREGUNTAS FINAL 20/02/08 LEGAL

1) Explicar como se demuestra la personería jurídica de una S.A al presentarse a la firma de un contrato: a) Presidente, b) Apoderado, C)Gerente general (ojo q es una trampa...este es para S.R.L.

- a) El Presidente necesitará copias autenticadas por escribano de :
  - Estatuto de la sociedad
  - Acta de Asamblea de accionistas con designación de los miembros del Directorio – Acta de Directorio con designación del Presidente.
  - Poder general de Administración del Presidente.
  - Acta de Directorio autorizando efectuar los trabajos y el importe de los mismos
  - DNI del Presidente
  - Certificado de supervivencia otorgado por el IGJ.
- b) El Apoderado necesitará el Acta que lo nombra apoderado de la empresa en reemplazo del Acta de Directorio y no necesitará poder alguno. Lo demás lo tiene que presentar de todas formas.
- c) El Gerente general es para SRL ¿???

2) Definir contrato. Elementos de un Contrato. Explicarlos. Pacto Comisorio y Cláusula Penal.

**Contrato:** Existe cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos.

Es la mas importante fuente de obligaciones.

### **Elementos:**

- Esenciales: Son los que resultan indispensables para la formación de todo contrato y las condiciones particulares de cada tipo de contrato.
  - Capacidad: Por ejemplo, no puede ser que una de las partes sea un demente o un menor.
  - Objeto: la prestación debe ser lícita determinable y posible.
  - Causa: Puede ser expresa o tácita.
  - Forma: Puede ser formal o no.
- Naturales: La ley los considera implícitos, pero pueden ser suprimidos o modificados por la voluntad de las partes.
- Accidentales: Son los que pueden ser establecidos mediante declaración expresa de los contratistas sin opción de la ley.

**Pacto comisorio:** Es una cláusula accesoria de los contratos por la cual cada una de las partes se reserva la facultad de resolver el contrato ante el incumplimiento de la otra. El contrato solo podrá resolverse por la parte no culpada y no por la otra que dejó de cumplirlo.

Existen dos tipos: pacto comisorio tácito y pacto comisorio expícito.

**Pacto comisorio tácito:** En los contratos con prestaciones recíprocas se entiende implícita la facultad de resolver las obligaciones emergentes de ellos en caso de que uno de los contratantes no cumpliera su compromiso. No ejecutada la prestación, el acreedor podrá requerir al incumplidor el cumplimiento de su obligación en un plazo no inferior a quince días, salvo que los usos o un pacto expreso establecieran uno menor, con los daños y perjuicios derivados de la demora; transcurrido el plazo sin que la prestación haya sido cumplida, quedarán resueltas, sin más, las obligaciones emergentes del contrato con derecho para el acreedor al resarcimiento de los daños y perjuicios.

**Pacto explícito:** las partes podrán pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de que alguna obligación no sea cumplida con las modalidades convenidas; en este supuesto la resolución producirá de pleno derecho y surtirá efectos desde que la parte interesada comunique a la incumplidora, en forma fehaciente, su voluntad de resolver. El acreedor tiene la facultad de optar entre el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato.

Para que el incumplimiento de lugar a aplicar el pacto comisorio, debe referirse a la obligación principal y ser grave. De no ser así, solo se puede solicitar el cumplimiento y la indemnización de los daños y perjuicios.

La resolución del contrato cuando el pacto es tácito puede ser extrajudicialmente, previa intimación de cumplimiento en un plazo no inferior a quince días; o judicialmente, mediante la correspondiente demanda, en cuyo caso no es necesaria la intimación; mientras que si el pacto es explícito se puede resolver extrajudicialmente sin previa intimación.

- 3) Qué es un juicio arbitral ? cómo dicta su laudo? Es recurrible su fallo ? en que instancia y por qué ?

Juicio arbitral: Antes de comenzar una causa, o luego de que esta ha sido creada, las partes en conflicto pueden concurrir en un juicio arbitral. En este, se designa un árbitro, (debe ser mayor de edad y estar en pleno ejercicio de los derechos civiles) que atendiendo a ciertas reglas lauda emitiendo un fallo.

La resolución de los árbitros, llamada laudo, será válida en caso de firmarse por mayoría. En caso de no contarse con esa mayoría, se nombrará a otro árbitro para que dirima.

La resolución arbitral es recurrible, igual que una sentencia judicial, salvo que se haya renunciado a ello en el compromiso. El plazo para recurrir sobre el laudo será de cinco días. Si el laudo incluyera disposiciones incompatibles entre sí será nulo.

- 4) Funciones del consejo profesional de ingeniería Civil. Es necesario matricularse para ejercer la profesión ? . Cuáles son las penas ante causas de ética?

Funciones:

- Velar por el cumplimiento de la ley en el ámbito profesional
- Organizar y llevar la matrícula de los profesionales habilitados para ejercer, en el ámbito nacional, las profesiones agrupadas en el Consejo.

- Estudiar el alcance de los títulos y las incumbencias de títulos nacionales y extranjeros.
- Emitir dictámenes sobre ejercicio profesional.
- Actuar como órgano de consulta de autoridades nacionales.
- Actuar como árbitro o amigable componedor, a pedido de parte, en cuestiones relativas a la profesión.

Para ejercer actividad alguna es imprescindible que el profesional este matriculado. La matrícula de cada profesional, en el Consejo correspondiente a su título, lo habilita para ejercer cualquiera de las funciones atribuidas por la universidad a ese título, en las épocas de su otorgamiento. ( En realidad si un profesional no esta firmando documentación no será necesario que este matriculado)

Las penas ante causa de ética son ADVERTENCIA, AMONESTACION, CENSURA, MULTAS, SUSPENSION DEL EJERCICIO y CANCELACION DE LA MATRICULA( reinscripción solo después de los 5 años). Apelación se concede desde censura en adelante. (La junta central resuelve al respecto)

- 5) Definir obra pública y cláusulas exorbitantes . Dar 5 diferencias entre obra pública y privada.

Obra Pública es toda construcción o trabajo o servicio de la industria que se ejecute con fondos del Tesoro Nacional, a excepción de los efectuados con subsidio, que se registrarán por ley especial, y las construcciones militares.

Las cláusulas exorbitantes son cláusulas que otorgan a la Administración derechos sobre su cocontratante que serían nulos o ilícitos dentro del derecho privado. Por ej: el no derecho a cobrar si no se hace la obra; el no pago del lucro cesante si suspende la obra, o la obligatoriedad al 20% de adicionales)

Diferencias entre Obra Pública y Obra Privada

- Definición: La Obra publica es la que se ejecuta con fondos del Tesoro Nacional mientras que la privada es cualquier otra en que las partes se rigen por el Derecho Privado.
- En el caso de ruina de obra total o parcial por caso fortuito o de fuerza mayor , en Obra Publica responde el Estado, mientras que en Obra Privada se hace cargo el contratista hasta la recepción provisoria
- Responsabilidad precontractual: En Obra Publica el oferente no tiene derecho a exigir indemnización económica en caso de que no se haga la Obra en cambio en Obra Privada el oferente puede reclamar los gastos que le ocasionó confeccionar la licitación.
- Cláusulas accesorias: No se puede establecer ningún tipo de cláusula accesoria en Obra Publica mientras que en Obra Privada se establecen las que se crean necesarias.
- Resarcimiento por desistimiento unilateral: En Obra Publica, si el comitente la suspende debe resarcir al contratista por el daño emergente (por ej materiales acopiados) pero no por el Lucro cesante (beneficio que no haya percibido) mientras que en Obra privada también se le reconoce esto último.

- Adicionales de Obra: En Obra pública esta lo del +- 20% mientras que en Obra Privada se respeta lo que dice el contrato y no hay obligatoriedad.
- 6) Definir Locación de Obra Privada. Marcar en una línea de tiempo todas sus etapas.

**Obra Privada:** Es toda obra donde las partes, es decir, comitente y contratista se rigen por el Derecho Privado para hacer valer sus derechos y obligaciones.

#### VER EN EL TP LA LINEA DE TIEMPO PARA OBRA PUBLICA Y PRIVADA

Para obra privada la secuencia es la siguiente:

- a) Llamado a licitación
  - b) Adjudicación (no hay garantía de oferta pero sí hay responsabilidad precontractual)
  - c) Firma del contrato
  - d) Comienzo de la Obra (No necesariamente hay garantía de oferta, comienza el plazo de ejecución. Si el comitente se arrepiente, paga daño emergente y lucro cesante. Vale el pacto comisorio expreso.
  - e) Recepcion provisorio (Fin de la obra, me libero de vicios aparentes y de ruina por caso fortuito o fuerza mayor). Comienza el plazo de garantía en el que me responsabilizo por vicios ocultos. A partir de este momento comienza el plazo de garantía por ruina total o parcial de obra que es de 10 años + 1 de denuncia.
  - f) Recepcion definitiva (Finaliza el plazo de garantía, si no hay vicios ocultos se devuelve la garantía y el fondo de reparo. A partir de ahí el comitente tiene 60 días para denunciar un vicio oculto y probar que fue en el plazo de garantía. (En Obra publica aca comenzaría a contar los 10 años + 1(de denuncia) de garantía por ruina parcial o total de obra)
- 7) Dar un ejemplo de condición suspensiva o resolutoria para un contrato de Ingeniería.

Condiciones suspensivas y resolutorias son las obligaciones modales o condicionales.

**Suspensiva:** La obligación bajo condición suspensiva es la que debe existir o no existir, según que un acontecimiento futuro e incierto suceda o no suceda. Se activa la obligación cuando el hecho sucede!!!! Un ejemplo sería estar obligado a cambiar los materiales en el caso que el mercado ofrezca una mejor tecnología que beneficie la obra de una manera importante.

**Resolutoria:** La obligación es formada bajo condición resolutoria, cuando las partes subordinaren a un hecho incierto y futuro la resolución de un derecho adquirido. La obligación deja de existir cuando el hecho sucede!!!!

Conviene incluir esta cláusula accesoria cuando pueda existir un motivo que impida cumplir la prestación por una causa no imputable a ninguna de las partes contratantes como por ej. Causas climáticas o cambios en la economía.

- 8) Definir limitaciones de vistas y Luces. Qué tipo de restricciones son?. Dónde se definen ?

Limitaciones de vistas y luces pertenece a las limitaciones a los derechos reales, en particular a la característica de absoluto. Tiene origen en el derecho privado y están tratadas en el Código Civil. Se define vista a toda abertura (puerta o ventana) que permita la visión sobre un predio vecino.

Se define luz como todo espacio que permita dejar pasar la luz, pero que no permite la visión de los objetos a través de sí mismo. Se tratan en los arts 2654 y 2660.

- 9) Puede un muro divisorio convertirse en medianero? Explicar cómo. Puede un muro adquirirse por prescripción?. Explicar. Qué tipo de prescripción es?. Explicar el cálculo de medianería.

Para que un muro divisorio se convierta en medianero debe construirse encaballado y constituirse un condominio forzoso por alguna de las formas tales como:

**Construcción a costas comunes, por antecesor común, por compra, por donación, por compensación, por prescripción, por cerramiento forzoso.** Por alguna de estas formas, cada uno termina contribuyendo con la mitad del costo de la pared y la mitad del terreno sobre el cual ha sido edificada.

Costas comunes: El muro es medianero desde su nacimiento, ya que ha sido construido por ambos vecinos a su costa en el límite separativo de las dos heredades, es decir encaballado. Al ser pagada la pared por ambos propietarios mientras se construye, surge automáticamente el condominio.

Antecesor común: Una persona física o jurídica es propietaria de dos predios contiguos en los cuales construye sendos edificios con una pared común sobre el eje divisorio y posteriormente vende uno de esos edificios. La pared divisoria que era privativa se convierte en medianero por jurisprudencia salvo que diga lo contrario en la escritura de traslación.

Compra: El propietario cuya finca linda inmediatamente con un muro no medianero tiene la facultad de adquirir la medianería en toda la extensión de la pared o solo en la parte hasta la altura de sus paredes divisorias (pagando desde los cimientos), reembolsando la mitad del valor de la pared y del suelo sobre el que está asentado. Si la pared es contigua deberá pagar además la mitad del valor del terreno sobre el cual la pared se asienta.

Donación: idem anterior pero solo que no hay pago alguno.

Compensación: Se da cuando el propietario del terreno contiguo a una pared divisoria puede destruirla cuando le sea indispensable o para hacerla más firme, o para hacerla de carga, sin indemnización alguna al propietario o condómino de pared, debiendo levantar inmediatamente la nueva pared. El nuevo muro nace medianero desde su construcción, sin que el propietario del muro original tenga que pagar nada.

Prescripción: Se trata de prescripción liberatoria, ya que el deudor se libera de la obligación de responder ante el acreedor por su deuda por el solo hecho de haber dejado de ejercer su derecho durante un lapso superior a los 10 años. En el caso de medianería, la obligación se origina desde el momento en que se utiliza la pared divisoria, pudiéndose distinguir dos situaciones distintas: el muro de cerramiento, que se usa

como cerco desde que se lo construye y el muro de elevación, que se comparte desde que se apoya la construcción lindera. La situación mas frecuente de constitución de medianería por prescripción se en los muros de cerramiento forzoso cuando se omite reclamar la contribución para su construcción o el pago pertinente para constituir la medianería por mayor tiempo que los 10 años establecidos para invocar la prescripción.

Cerramiento forzoso: Todo propietario de una heredad puede obligar a su vecino a la construcción y conservación de paredes de 3 metros de altura y dieciocho pulgadas de espesor para cerramiento y división de sus heredades contiguas, que estén situadas en el recinto de un pueblo. El que decida cercar el perímetro de su predio puede exigir al linero la construcción a costas comunes de un muro divisorio hasta los 3 metros o lo uqe fije la municipalidad.

#### DETERMINACION DEL CALCULO DE MEDIANERIA

La compra es una de las formas de constitución de la medianería, para lo cual se debe reembolsar la mitad del valor de la pared o de la porción que adquiriera. Dicho valor es el “valor actual” del costo de la construcción del muro en el momento de su enajenación. Para esto se debe tener en cuenta los materiales utilizados asi como la vida útil y su estado de conservación. El valor será el de la fecha de la demanda y no el del momento en que se utilizo el muro.

Para la determinación del precio se debe establecer la longitud y la altura de la pared y también hay que comprobar si se trata de muro encaballado o contiguo para incluir el costo de la porción de terreno sobre el que asienta.

El paso siguiente es el computo métrico de los elementos que conforman la pared (excavación, mampostería, capa aisladora, revoques); multiplicando cada uno de los valores asi obtenidos por el precio unitario correspondiente a la fecha de tasación obtendremos el VALOR DE REPOSICION (valor a nuevo).

Conociendo la antigüedad del muro y su estado de conservación, mediante la aplicación de formulas empiricas y tablas, se determina el valor de la depreciación que ha sufrido el muro; si restamos el valor de depreciación al de reposición obtendremos el “valor actual”, la mitad del cual es el importe que el lindero debe pagar para constituir la medianería. La depreciación por edad se aplica **teoría de Ross** y el estado de conservación se basa en la determinación de estados físicos de conservación ( nuevo, sin reparaciones, estado regular de mantenimiento,etc) según los **criterios de Heidecke**.

$$\text{VALOR ACTUAL} = \text{VALOR DE REPOSIC} - \text{VALOR DE DEPRECIACION} \\ (\text{antigüedad} + \text{estado físico conserv.})$$

- 10) Qué es necesario para que un edificio sea dividido por propiedad horizontal ?  
Definir Unidad Funcional. Cuáles son sus elementos básicos ? (o algo por el estilo) . Para una cochera ?

El hecho de dividir un edificio por propiedad horizontal significa que se permite que los pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta pertenezcan a propietarios distintos, sujeto a la condición de que sean independientes y que tengan salida a la via publica directamente o por un pasaje común.

La ley determina la propiedad exclusiva (o en condominio ) para cada titular de su piso o departamento y la copropiedad sobre el terreno y las cosas de uso común del edificio, o que sean indispensables para la seguridad del inmueble.

Unidad funcional: Es el conjunto de superficies cubiertas o semicubiertas y descubiertas directamente comunicadas entre si, necesarias para el desarrollo de las actividades compatibles y concordantes con el destino del edificio indicado por el plano de obra.

Las definiciones principales son las siguientes:

Hay dos tipos de superficies: superficie de dominio exclusivo y superficie común de uso exclusivo. Y a su vez hay dos tipos de unidades: unidad funcional y unidad complementaria. Están relacionadas, ya que una superficie de dominio exclusivo se forma con unidad funcional más unidades complementarias (por ej. Una cochera). Y la superficie común de uso exclusivo (por ej. Patio , jardín) es la que une las superficies que forman la unidad funcional o las unidades complementarias ( que pasan a ser solo cubiertas o semicubiertas al estar definidas las superficies descubiertas como comunes y de uso exclusivo ).

Superficie de dominio exclusivo: Es la superficie del conjunto continuo o discontinuo de las partes de un edificio, que puede dentro del régimen de la ley, ser propiedad de una persona real o jurídica.

Superficie común de uso exclusivo: Se considerarán bajo este dominio y uso a aquellas **superficies descubiertas** con acceso a un solo dominio exclusivo o con acceso solamente a parte común (ascensores, portería) o a vía pública. Ejemplos: balcones, patios y jardines exteriores.

Unidad complementaria: Es el conjunto de superficie cubiertas, semicubiertas o descubiertas directamente comunicadas y unidas entre si, que por su naturaleza intrínseca no pueden constituir una unidad funcional, debiendo forzosamente unirse a alguna/s de ella/s para formar una superficie de dominio exclusivo. Ejemplos: baulera, cochera.

Para el cálculo de porcentajes para división, se considera como superficie propia de la unidad funcional, a la suma de la superficie cubierta, semicubierta, balcón cubierto, superpuertas interiores y exteriores (no entran las superficies comunes de uso exclusivo ni las unidades complementarias). El porcentaje así obtenido es el que se incluirá en el reglamento de copropiedad y administración, permitiendo el cálculo de los importes por expensas que corresponden a cada unidad funcional.

### **Ley de prehorizontalidad**

Se define a la prehorizontalidad como EL PERIODO comprendido entre el momento en que se ofrece una unidad que todavía no está en construcción, hasta aquel en que finaliza la edificación y se cumplen los trámites para adjudicar el dominio de ella.

Afectación: Se dispone que todo propietario de edificio construido o en construcción o de terreno destinado a construir en él un edificio, que se proponga adjudicarlo o enajenarlo a título oneroso por el régimen de propiedad horizontal, debe hacer constar,

en escritura pública, su declaración de voluntad de afectar el inmueble a la subdivisión y transferencia del dominio de unidades por tal régimen.

La escritura debe hacer constar: estado de ocupación, inexistencia de deudas, condicionamiento de enajenación, que se ha cumplido con la documentación de títulos y planos, proyecto de reglamento de copropiedad y administración (La escritura de afectación se anota en el Registro de propiedad del inmueble) **ES COMO UN COMPROMISO DEL PROPIETARIO QUE VA A VENDER UN EDIFICIO POR CONSTRUIR EN DEPARTAMENTOS POR EJ. BAJO EL REGIMEN DE DIVISION DE PROP HORIZONTAL, LOS ADQUIRENTES FIRMAN SUS CONTRATOS CON EL PROPIETARIO POR LOS DEPARTAMENTOS QUE TODAVIA NO SE HAN CONSTRUIDO. TANTO EL CONTRATO COMO LA ESCRITURA DE AFECTACION SE REGISTRAN Y SE TIENE COPIA AMBAS PARTES.**

El propietario puede pedir la desafectación si: transcurren 6 meses y no vendió nada o rescindió todos los contratos, o si transcurrido un año la obra no se inició por una causa justa sin poder remediarla.