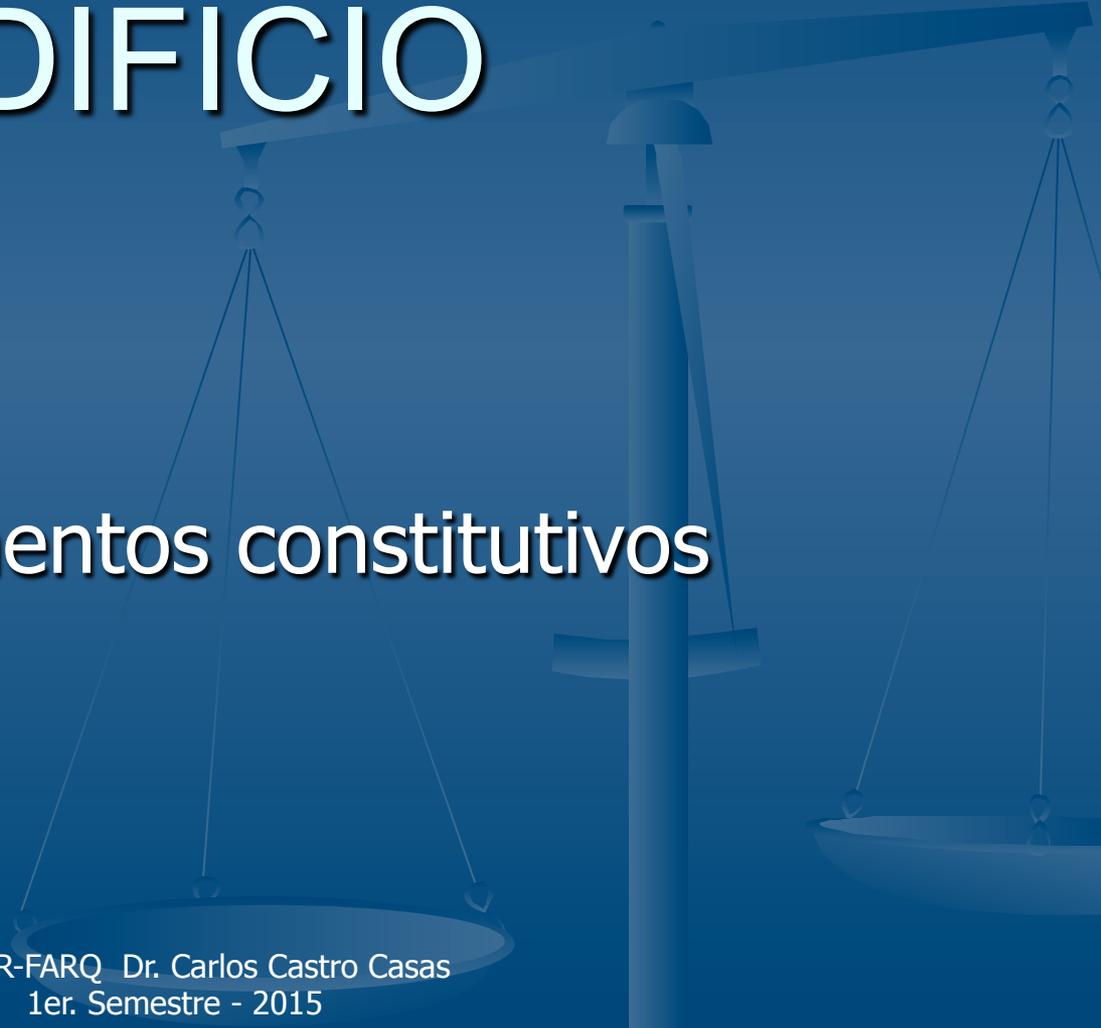


EDIFICIO



Los elementos constitutivos

Recordando objetivos

- No es formación de juristas
- Conocimiento general del marco socio-jurídico y político institucional
- Conocimiento de los fenómenos jurídicos que inciden directa o indirectamente en el ejercicio de la profesión, en particular aquellos procesos jurídicos a través de los cuales la sociedad crea, modifica o mantiene el espacio físico.
- Herramientas que les permitan operar con eficiencia en las contingencias legales que se vean enfrentados en el ejercicio de su profesión

Recapitulando perspectivas

Escalas propuestas para el abordaje del fenómeno jurídico desde la arquitectura

- Territorio
- Ciudad
- Edificio
- Vivienda

Contenidos del módulo Edificio

- Abordaje de temáticas vinculadas principalmente al Derecho Privado
- Parte 1: Elementos Constitutivos.
 - Bienes y sus clasificaciones
 - Derechos reales -> propiedad, usufructo, superficie etc.
 - Modos de adquirir el dominio
 - Servidumbres y medianería
 - Propiedad Horizontal
- Parte 2: Actividad Proyectual y Constructiva
 - Nociones sobre los principales temas de la Teoría General de las Obligaciones y los contratos.
 - El Contrato con el arquitecto
 - El contrato de construcción
 - Responsabilidad

Bienes

- Concepto art. 460 C. Civil
- Cosas // derechos que recaen sobre las cosas.
- Clasificaciones más relevantes:
 - Muebles e inmuebles (arts. 461-470 C. Civil).
 - Corporales e incorporales (Derechos reales, derechos personales (arts. 471 -475 C. Civil)
 - Dominio privado, dominio público arts. 476 -485 CC, Ley 15.903 arts. 526 y ss, Ley 16.736 arts. 732 a 736

Derecho de Propiedad

- Soportes normativos
 - Constitución (artículos 7 y 32).
 - Derecho fundamental – reserva legal
 - Código Civil (arts. 486-492)
 - Leyes diversas (CP, PH, etc)
 - LOT 18.308 (arts. 35, 37, 44, 45, 46, 63, 64)

Caracterización

- Plenitud
 - Exclusividad
 - Máximas potestades
- Relatividad
 - Limitado por el derecho ajeno
 - Uso sin abuso
 - Supresión por causa de utilidad pública
 - Interés general

Propiedad Privada y Urbanismo

- Individualismo vs función social
 - Declaración derechos del hombre y del ciudadano de 1789 (Francia)
 - derecho sagrado e inviolable
- Evolución del concepto hasta nuestros días
- Configuración actual del derecho de propiedad sobre el suelo (Brewer Carías)
 - Tridimensional
 - Teleológica
 - Con un régimen temporal
 - Formal
 - Expropiable
 - Sujeta a restricciones y obligaciones

Ley 18.308 Artículo 35 (Derechos generales de la propiedad de suelo)

Forman parte del contenido del derecho de propiedad de suelo las facultades de utilización, disfrute y explotación normales del bien de acuerdo con su situación, características objetivas y destino de conformidad con la legislación vigente

Ley 18.308 Artículo 35 (Derechos generales de la propiedad de suelo)

Las limitaciones al derecho de propiedad incluidas en las determinaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial se consideran comprendidas en el concepto de interés general declarado en la presente ley y, por remisión a ésta, a la concreción de los mismos que resulte de los instrumentos de ordenamiento territorial

Ley 18.308 Artículo 35 (Derechos generales de la propiedad de suelo)

El cumplimiento de los deberes vinculados al ordenamiento territorial establecidos por la presente ley es condición para el ejercicio de los derechos de aprovechamiento urbanístico del inmueble

Ley 18.308 Artículo 35 (Derechos generales de la propiedad de suelo)

El ejercicio del derecho a desarrollar actividades y usos, a modificar, a fraccionar o a construir, por parte de cualquier persona, privada o pública, física o jurídica, en cualquier parte del territorio, está condicionado a la obtención del acto administrativo de autorización respectivo, salvo la excepción prevista en el suelo categoría rural productiva. Será condición para el dictado del presente acto administrativo, el cumplimiento de los deberes territoriales establecidos por la presente ley

Ley 18.308 Artículo 37 (Deberes generales relativos a la propiedad inmueble).-

- Constituyen deberes territoriales para los propietarios de inmuebles, en el marco de la legislación vigente y en función del interés general, entre otros, los siguientes:
 - a) Deber de usar.
 - b) Deber de conservar.
 - c) Deber de proteger el medio ambiente y la diversidad.
 - d) Deber de proteger el patrimonio cultural. Todos los propietarios deberán cumplir las normas de protección del patrimonio cultural, histórico, arqueológico, arquitectónico, artístico y paisajístico.
 - e) Deber de cuidar.
 - f) Deber de rehabilitar y restituir.
- Serán exigibles además los deberes territoriales particulares vinculados a la ejecución de perímetros de actuación

Ley 18.308 Artículo 44 (Régimen de indemnización)

La adecuación de las facultades del derecho de propiedad a las modalidades de uso y localización de actividades previstas en los instrumentos de ordenamiento territorial, tales como usos del suelo, fraccionabilidad y edificabilidad, no origina por sí sola derecho a indemnización alguna.

• La indemnización procederá únicamente en los casos de **expropiación, o de limitaciones que desnaturalicen las facultades del derecho de propiedad, con daño cierto.** No son indemnizables las afectaciones basadas en **meras expectativas originadas en la ausencia de planes o en la posibilidad de su formulación.**

Otros derechos reales

- Usufructo
- Uso y habitación
- Servidumbres
- Hipoteca
- Prenda
- Superficie

Usufructo

- Descripción
- Usufructuario
 - facultades de uso y goce
- Nudo propietario
 - facultades de disposición
- Origen
 - Ley
 - Contrato (onerosidad)
 - Testamento
- Duración del usufructo
- Cesión (gratuita u onerosa)

Uso y habitación

- Mismas características que el derecho real de usufructo, salvo en que:
 - Se establece con la exclusiva finalidad de uso y habitación personal del beneficiario.
 - Siempre es a título gratuito
 - Es inembargable
 - No puede ser cedido a ningún título.

Derechos reales de garantía

- Hipoteca
 - Función
 - Modalidades en relación a adquisición, construcción o refacción de inmuebles.
 - BHU, Instituciones Financieras
 - Procedimiento
 - Fin normal -> cumplimiento y cancelación
 - Incumplimiento -> ejecución
- Prenda
 - Objeto mueble (automotor, maquinaria, equipos, etc.)
 - Sin desplazamiento: identificable.

Derecho de Superficie

Hipótesis

Vacilaciones para su aceptación en el Uruguay.

Evolución legislativa

- Art. 749 y 751 in fine C. Civil
- Ley de Registros (16.781 del 28/09/97)
- Ley 18.308 Ley de OTyDS (art. 36)

■ Régimen Actual

- Por un tiempo determinado
- Referido a parte o a la totalidad del inmueble
- Confiere utilización de la superficie de acuerdo con:
 - Marco de OT aplicable
 - Previsiones contractuales específicas
- Finalizado el plazo -> propietario retoma pleno dominio del inmueble, con las mejoras introducidas, salvo pacto en contrario.

Arrendamiento de inmuebles

- Contrato de arrendamiento → genera exclusivamente derechos personales
- Urbano y rural -> destinos respectivos
- Orden Público en la legislación de arrendamientos urbanos (Decreto Ley 14.219 y modificativas)
 - Plazos mínimos de radicación
 - Reajuste de precio
 - Prórrogas legales
 - Disposiciones sobre garantías
 - Tramites para el desalojo

Bibliografía

- Constitución de la República, artículos citados.
- Código Civil, artículos citados.
- Leyes citadas.
- Francisco Del Campo, "Bienes" Tomo I
- Washington Lanziano, "Estudios de derecho Administrativo"
- Daniel H. Martins, "Propiedad Privada y Urbanismo" en Revista Facultad de Derecho (Año 29 julio-diciembre 1988).
- Cassinelli Muñoz, Derecho Público
- Yglesias, Arturo Derecho de las Cosas