



CAPACITARTE



01/02/2016 - 12:32

Alerta: un PH no es lo mismo que una casa¹

Magdalena Eggers* - especial para arq

La situación dominial de esta tipología es igual a la de un departamento, por lo que toda obra nueva que afecte el inmueble común necesita la autorización del 100 % de los propietarios. Recaudos para los arquitectos.



PH. Las particularidades de esta tipología deben ser entendidas.

"Me compré un PH". Esta frase suele ser el puntapié inicial de un encargo que nos puede transformar en delincuentes o ineptos si no tomamos las precauciones del caso. Pero, ¿qué es un PH? Podemos encontrar su origen

¹ Fuente: https://www.clarin.com/arq/arquitectura/Alerta-PH-mismo-casa_0_ry4NJAdP7x.html

en la ley 13.512 (ahora reemplazada por el Título V del Libro Cuarto del Código Civil y Comercial). Sí, esa ley que favoreció el boom de la construcción a partir de 1948 y permitió a numerosos inquilinos alcanzar un techo propio, pero que en su artículo 7º aloja una misteriosa condición que conviene recordar: toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.

El PH tipo casa NO ES una casa. Es una situación dominial compartida con condóminos, como cualquier departamento en un edificio. “Solo quiero agregar un entrepicito” suele ser otra encantadora frase. ¡Pero ojo! Se puede hacer siempre y cuando no esté en PH, o tenga la autorización de los condóminos, o esté autorizado por reglamento a hacerlo. ¿Cuántas veces habremos oído “acá no hay reglamento de PH”? Sí hay; y si nadie lo tiene se puede pedir una copia en el Registro de la Propiedad Inmueble. Para garantizar que todos autorizan la obra, un escribano tiene que dar fe de que son el 100% (y no de que ELLOS dicen que lo son). Puede existir la posibilidad remota de que estén todos de acuerdo. Pero si en alguna de las unidades uno de los propietarios no está ubicable para firmar, o no está en este mundo, no hay 100%. Tampoco si uno de los departamentos es en realidad de una ex-suegra de quien dice ser el propietario, y esa mujer lo último que permitiría es que encima de que se lo ocupen lo desvaloricen con una pared que le quita vistas.

Otra frase bastante común es “Me denunció porque tiré la pared del lavadero para integrarlo a la cocina”. En realidad, no necesitamos la autorización de los demás cuando las modificaciones son internas; dentro del perímetro de la unidad; no aumentamos superficies, ni afectamos paredes portantes.

El perímetro está conformado por las paredes exteriores, las paredes divisorias entre unidades, el techo y el piso. Es esa línea gruesa que marca los límites en el plano de subdivisión en propiedad horizontal. Incluso hay un decreto en la ciudad de Buenos Aires que nos permite cerrar un semicubierto por nuestra cuenta. También la ley 962 permite hacer obras de adecuación para garantizar la accesibilidad en lugares comunes con la sola firma de alguno de los propietarios. Pero si agregamos un baño cambiando cañerías de lugar, estamos haciendo una intervención que requiere la autorización de los condóminos.

No importa quién hizo la obra, la responsabilidad es siempre del propietario. “Pero yo lo compré así”, suelen decir. En la ciudad de Buenos Aires existe el perverso sistema de regularizar una obra luego de construida, en lugar de facilitar los trámites antes de hacerla. Con ese sistema se puede regularizar aunque las construcciones no sean reglamentarias –no cumplan con normas– incluso agregar unidades funcionales, si es que los condóminos lo autorizaron cumpliendo el artículo 7º (o mejor dicho los arts. 2052 y 2053 del ya mencionado C.C. y C.). Hacerlo les va a permitir actualizar el plano de subdivisión en propiedad horizontal y luego el reglamento de copropiedad; entonces se volcarán las superficies agregadas en forma proporcional a cada unidad, cambiando los porcentajes. El último paso para regularizar la situación dominial es modificar el reglamento de copropiedad, que será la base de las futuras escrituras, con los porcentajes actualizados.

Otra cosa que hay que tener en cuenta es que la parcela es una sola, por lo que el FOT, los espacios urbanos para ventilar y la ocupación del suelo hay

que asumirlos en conjunto. Queja frecuente: “Como el vecino construyó sin permiso, ahora yo no tengo FOT para hacerlo”. Habrá que ver si esa situación está blanqueada. Y rogar para que terceros no denuncien una situación que como no está regularizada en su unidad es responsabilidad común.

El artículo 1.277 de este nuevo C.C. y C. lo dice bien clarito: El constructor, los subcontratistas y los profesionales que intervienen en una construcción están obligados a observar las normas administrativas y son responsables, incluso frente a terceros, de cualquier daño producido por el incumplimiento de tales disposiciones. “La culpa es del arquitecto porque no nos informó de esto”, dice cuando después de 15 años el vecino –que era su mejor amigo pero ahora están peleados– le inicia juicio para que demuela o lo resarza económicamente. ¿Cómo nos libramos de esa responsabilidad? Quizás alertando de los riesgos. Y consiguiendo la famosa autorización del 100%. “Arranco a picar las paredes mientras junto las firmas”, NO. Cuando se empiezan el polvo y los ruidos los vecinos se arrepienten rápidamente de lo que prometieron.

Es preferible perder una oportunidad de trabajo que un juicio por mal asesoramiento.

* Arquitecta, especialista en normativa.