

CACUYA

5

Buenos Aires, Mayo de 1942

Año XIV • Núm. 180



**La Revista del Centro de Arquitectos
Constructores de obras y Anexos**

Para que
SU OBRA sea
PERFECTA...

*...cuide los detalles
luminotécnicos*



EN LA COCINA!

La arquitectura funcional requiere, para cada ambiente, un alumbrado también funcional.

Utilice los servicios gratuitos de nuestro personal especializado, el cual cooperará gustosa y

desinteresadamente con Ud. en la completa y eficaz resolución de todo lo concerniente al alumbrado de las obras que se le confían. Sin compromiso alguno de su parte, consúltelo en nuestra Oficina Luminotécnica.

PROVENTAS



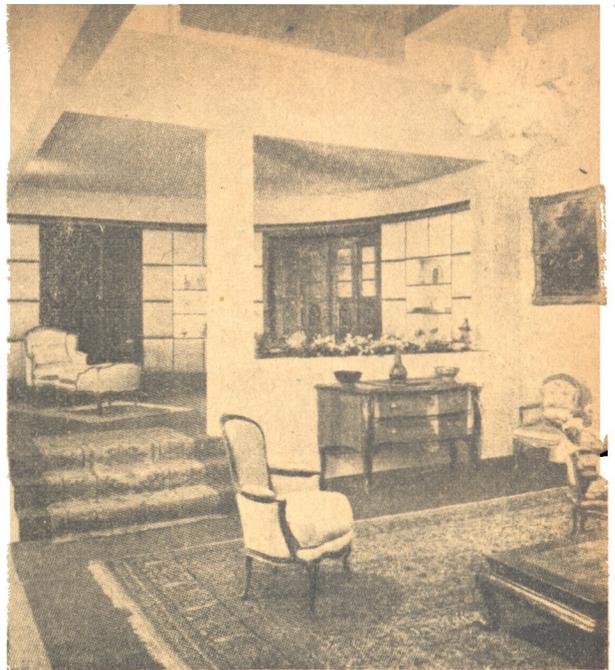
COMPAÑIA ARGENTINA DE ELECTRICIDAD S. A.

Av. Pte. R. SAENZ PEÑA 812, OFICINA N° 112

U. T. 34 DEFENSA 6001. INTERNO 5

CACUYA

**La Revista del Centro de Arquitectos
Constructores de obras y Anexos**



Sumario



	Pág.
Arq. M. Marchant Lyon LAS DESTRUCCIONES POR LA GUERRA Y EL ROL DEL URBANISTA EN FRANCIA	333
Est. de Arq. C. H. Johnston COFFMAN MEMORIAL UNION	335
Arq. José Luis Moia EDIFICIO DE RENTA, PROYECTO DE	341
Arqts. Newbery, Thomas y Luisi RESIDENCIA EN MARTINEZ, F.C.C.A.	343
Anselmo Barbieri OCHO MODELOS DE PORTONES	344
DOS CASAS PARA CORTA FAMILIA	347
René Gabriel, Zimblar, etc. INTERIORES MODERNOS	345
Judiciales HONORARIOS DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS	349

REGISTRO NACIONAL
de la
Propiedad Intelectual
Nº 108372 — 10-2-42

Oficinas

Cangallo 521 — U.T. 33 Av. 8864

Director

Arq. Luis Conord

Editor

Luis A. Romero

Precio de suscripción anual:

Capital Federal	\$ 5.—	m.n.
Provincias	" 5.—	"
Extranjero	" 6.—	"

NUMEROS SUELTOS

Del mes de aparición	\$ 0.50
De mes atrasado	" 0.60

CONCESIONARIOS DE VENTA

Capital Federal:

Sr. Felipe Terán.

Interior y Extranjero:

El Distribuidor Americano, Reconquista 972.
Buenos Aires, U. T. 31 Retiro 9458.

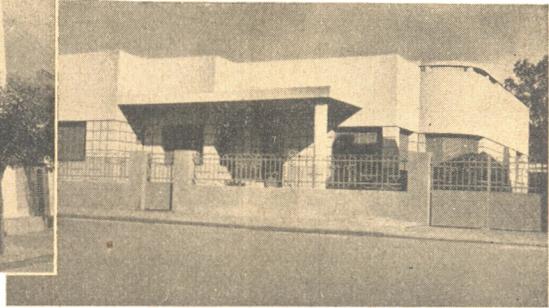
La Dirección no mantiene correspondencia
sobre los trabajos no solicitados para la pu-
blicación ni se responsabiliza de los mismos.



LAS OBRAS DEL CEMENTO "SAN MARTIN"



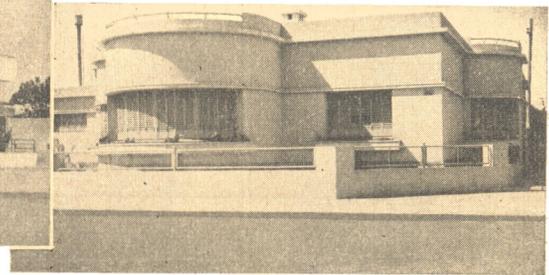
Casa para familia. - CAÑADA ROSQUIN - Santa Fe. -
Propietario: Sr. Francisco Crossetti Saluzzo. - Construc-
tores y Hormigón: Sres. Molinaro Manganelli y Cia.



Casa de Renta. - Belgrano y Rivadavia. - VENADO TUERTO
F.C.C.A. - Propietario: Sr. Juan Colom. - Arquitecto: Sr.
Mario Eskenazi. - Constructor y Hormigón: Sr. José Negruchí.



Casa Particular y Consultorio Médico. - EL TRÉBOL - Santa Fe
Propietario: Dr. Tomás Alberdi. - Arquitecto: Sr. Bernardo
Berner. - Constructores y Hormigón: Sres. Lococo y Felizia.

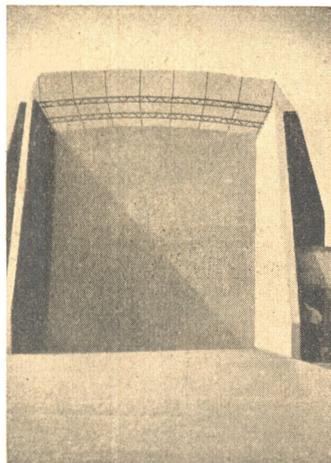


Casa para familia. - Rivadavia y Runciman. - VENADO TUERTO
F.C.C.A. - Propietaria: Sra. A. Vda. de Garbarino. - Arquitecto:
Sr. Mario Eskenazi. - Constructor y Hormigón: Sr. Juan Simonazzi.

EL EMPLEO DEL "SAN MARTIN" EN LAS MEJORAS EDILICIAS DE LOS PUEBLOS DEL INTERIOR.

A medida que se construyen nue-
vas obras en pueblos y ciudades
del interior, más se comprueba
la preferencia de los técnicos por
el cemento "SAN MARTIN", cuya
alta calidad uniforme, es garantía
de obra sólida segura y permanente.

En esta página se presenta un nú-
cleo de obras construidas en dis-
tintas localidades en cuya cons-
trucción se empleó exclusivamente
cemento portland "SAN MARTIN".

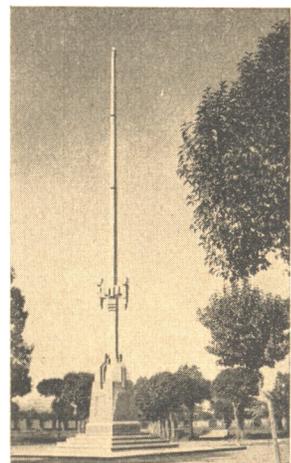


EL TRÉBOL. - Cancha de Pelota. - Santa Fe.
Las paredes laterales y del frente de esta cancha
de pelota, han sido construidas de hormigón. -
Propietario: Lawn Tennis Club El Trébol. -
Constructores: Sres. Lococo y Felizia.



COMPAÑIA ARGENTINA DE CEMENTO PORTLAND

RECONQUISTA 46 BUENOS AIRES • SARMIENTO 991 ROSARIO



LEHMANN. - Santa Fe. - Mástil de hormigón
de 20 metros de altura. Su parte superior
fué construída con cemento "INCOR" cuya al-
ta resistencia inicial permitió retirar el enco-
frado a los tres días de vaciado el hormigón.
Propietario: Comisión de Fomento Local. -
Proyecto: Sr. Augusto Beck. - Constructores
y Hormigón: Sres. Beck y Chiapiat.

LAS DESTRUCCIONES POR LA GUERRA EL ROL DEL URBANISTA EN FRANCIA



La reconstrucción es uno de los problemas más graves que pueden presentarse en un país. Problema complejo y difícil de resolver y, sin embargo, de un interés capital para el resurgimiento de aquél.

¿Cómo dar vida normal a un país antes de reponer ciertos elementos de la actividad humana como ser las habitaciones, fábricas, vías de comunicación, etc.?

En el caso de una reconstrucción normal, las casas que mueren de vetustez son reemplazadas por otras al gusto del día, y el gesto espontáneo del propietario es de reconstruir su casa donde estaba; es así que dejadas a ellas mismas las ciudades se reconstruyen naturalmente sobre su antiguo plan sin tomar en cuenta los cambios que pueden haber alterado las condiciones de vida en el curso de los años.

En Francia como en otros países, el maquinismo del siglo XIX presentó un vasto problema social con la concentración de las industrias en las ciudades y la necesidad creciente de habitaciones. Raras veces, sin embargo, este movimiento dió ocasión a creación de ciudades nuevas, pero faltas de plan y de autoridad en la materia y las aglomeraciones existentes crecieron desordenadamente llegando a los límites del caos.

La guerra de 1914-18 con las innumerables destrucciones en territorio francés presentó dicho problema de manera totalmente diferente: La reconstrucción o creación de nuevas ciudades ya sea sobre antiguos núcleos o no.

Una ley era necesaria, fué la de 1919, pero desgraciadamente desde un principio, el criterio de esta ley, como conjunto, fué errado.

Se trató de dar una reparación por daños de guerra: construir una casa al que le habían destruido la suya, fué una solución de arquitectura y no de urbanismo. Falta de coordinación y de estudio, la ley no previó el éxodo hacia la gran ciudad después de la guerra, la muerte del pequeño artesano y la industrialización creciente del país. (París entre 1926-1931 recibió 350 habitantes al día durante 5 años, o sea la población de una ciudad más importante que Lyon).

Fué así como los créditos de reconstrucción se vendían o se remataban, y fué corriente que las propiedades agrícolas no se reconstruyeran en los sitios afectados, sino que los fondos fueron empleados a otros fines, lo que produjo el abandono de los campos y pequeños pueblos en beneficio de los grandes centros. La gran ciudad creció al mismo tiempo que la superficie agrícola disminuía rápidamente con las pérdidas consiguientes para el país.

EN LA ACTUALIDAD

Veinte años después, desgraciadamente, la experiencia se ha repetido; gran parte de las ciudades han sido destruidas por el invasor. Si durante la guerra anterior las destrucciones correspondieron al frente de batalla, esta vez aún las ciudades del centro del país experimentaron fuertes daños.

A la destrucción por obuses de la guerra anterior, sucedieron los bombardeos aéreos en masa de nudos de comunicación y de ciudades muy lejos de la zona de combate, gran número de las cuales como Beauvais, Vitry-le Francois, etc., fueron completamente arrasadas.

Por esta misma causa una de Val-de-Loire donde los barrios más importantes y centrales de las zonas más afectadas fué el Blois, Orleans, Tours, Chateaufort, Sully, etc., situados casi todos sobre la orilla izquierda del Loire quedaron destruidos. En

otras ciudades como Beauvais se cuentan 2.250 inmuebles en ruinas.

Paralelamente los medios de comunicación sufrían grandes daños. Para dar una idea de éstos, citemos que ya en julio de 1940 se reconstruyeron 70 puentes provisionales y 5 definitivos, tarea que siguió a la decadencia de 155 en agosto, 222 en septiembre, 297 en octubre y 390 en diciembre.

Ante la magnitud de la catástrofe lógicamente es el Estado quien debe preocuparse de la nueva reorganización del país, pues las pequeñas comunas que sufrieron enormes perjuicios no podían ellas preocuparse de la reconstrucción. Notemos que Francia es un país de pueblos chicos (60 % de las comunas tiene menos de 500 habitantes y sólo 2,5 % pasan de 5.000).

PROGRAMA GENERAL

Una nueva ley fué necesaria, la del 11 de octubre de 1940, que esta vez reserva un lugar importante al urbanismo, poniéndolo como se debe a la cabeza de todas las operaciones de reconstrucción.

En efecto, ésta no podía hacerse con rapidez y éxito sin que los estudios de trabajos públicos y privados sean perfectamente coordinados y sin que un programa general directo guie su ejecución, determine las diferentes etapas, y sea digno del pasado tradicional de Francia.

La nueva ley crea una organización especial: El "Comisariato Técnico de la Reconstrucción". Este organismo comprende cuatro secciones especializadas, respectivamente, en las cuestiones de urbanismo, arquitectura, materiales y una dirección financiera.

Una de las grandes diferencias con la ley anterior es que aprovechando las destrucciones que afectan en algunas ciudades, se contemplan asociaciones comunales con el objeto de llegar a un plano regional orgánico; en efecto, la ley dice: "Cuando las condiciones de extensión de una aglomeración lo exijan, el estudio desbordará el marco comunal y hará el objeto de un plan regional de organización. Este estudio de conjunto comunal o intercomunal es absolutamente necesario".

Igualmente la ley ha previsto que en el interior de un cierto perímetro limitado por el comisario técnico, los damnificados se agruparán en asociación sindical.

En las ciudades, son los barrios centrales (fuera de París) los más afectados. Los proyectos de reconstrucción van a modificar la "utilización del suelo" en estos barrios, generalmente por una fuerte reducción de la superficie construida y aumento de las áreas verdes. Por otra parte, los reglamentos podrán conducir a construir edificios de características y aprovechamiento diferentes a los usados anteriormente, y a un reparcelamiento de las propiedades. En estos casos muchos propietarios se verán en la situación de tener que reconstruir en otros barrios.

BARRIOS DE COMPENSACION

En todas las ciudades, con este objeto se han estudiado los llamados "barrios de compensación", donde se colocarán los que, ya sea por razones de residencia o explotación comercial, no necesitan quedar en el centro mismo de la aglomeración.

Este programa define en primer lugar los límites dentro de los cuales las construcciones serán normalmente autorizadas a fin de evitar la dispersión

sin disciplina de las habitaciones sobre el territorio de la comuna.

Las ciudades se extienden, pero a menudo, en perjuicio de los barrios céntricos que siguen decayendo sin ser reemplazados, y fuera de las posibilidades económicas de la comuna en materia de servicios públicos.

Fuera de este perímetro mencionado queda la zona rural de la comuna, donde sólo se permiten construcciones de carácter agrícola y habitaciones inherentes a su buena explotación.

Todos los proyectos previstos por la ley son establecidos por urbanistas designados por el Comisariato Técnico de la Reconstrucción. El urbanista hace un contrato directo con el Comisariato por un trabajo determinado. Un mismo urbanista puede estar encargado del estudio simultáneo de varios proyectos situados en una misma región. En cambio, los urbanistas deben renunciar durante la duración de sus estudios y durante un periodo fijado por el Comisariato, en principio 5 años, a la confección de todo proyecto y todo trabajo de arquitectura privada en las comunas interesadas por los estudios que le han sido confiscados.

Esta cláusula fué adoptada con el objeto de mantener la independencia del urbanista y, al mismo tiempo, de controlarlo para que su plan esté fuera de alteraciones por razones de orden privado. Al mismo tiempo se mantiene la jerarquía urbanista regional urbanista arquitecto de manzanas o grupos y arquitecto. Fuera de la comuna puede construir, pues la ley se refiere a la comuna en la cual él actúa como coordinador de las diferentes actividades.

LABOR DEL URBANISTA

El trabajo del urbanista, y esto es muy importante, no se limita a la presentación del proyecto y reglamentos fijados por la ley, sino que queda durante su ejecución a la disposición del delegado regional para seguir durante la reconstrucción la aplicación de su proyecto y el respeto de las diversas disposiciones que contenga.

La labor del urbanista es preparar la opinión pública por artículos en la prensa local, exposiciones de arquitectura y urbanismo e interesar al público en el resultado de conjunto del cual depende la belleza y armonía de la ciudad.

Si donde quedan vestigios del pasado hay que obrar con mucho tacto, donde no queda nada, hay que crear por lo menos un conjunto homogéneo, sea plaza, calle, etc. Sin pretender efectos grandiosos, el espectáculo de conjuntos arquitectónicos obra de todo un equipo, urbanistas, arquitectos, escultores y jardineros, llevará a los ciudadanos a tener confianza en el destino de su localidad.

Es en estas soluciones donde empieza a demostrarse la capacidad y sensibilidad del verdadero urbanista.

El sistema tan empleado de ensanchar todas las vías de comunicación al pasar por una pequeña aglomeración es un absurdo, pues se llega indirectamente a destruirla; medidas análogas han conducido a monotonizar nuestras ciudades.

Desgraciadamente, "urbanismo" hasta ahora ha sido sinónimo de cualquier cosa; construir un alcantarillado, pavimentar una calle, lotear y vender terrenos, etc., se consideran obra de urbanista.

Como dice Deznai, el urbanista es aquel que considera la ciudad en su unidad orgánica, viva y personal, que forma el centro de sus estudios y que no considera las otras ciencias en sí, sino en las relaciones que tienen con ellas; y no el que teniendo cualquiera preparación o actividad comercial considera la ciudad dentro de su campo profesional. El urbanismo es un conjunto de disciplinas. Esta ciencia pide aptitudes que no son una suma de los conocimientos del arquitecto, del ingeniero, del economista, del higienista, geógrafo, historiador, etc. El urbanista es quien estando naturalmente bien al cabo de ellas (auxiliares del urbanismo en lo que se refiere a la ciudad) ha diremos, digerido éstas, formando dentro de sí un conjunto orgánico, en que lo esencial no se sitúa en los detalles, sino en las relaciones que hay entre estos elementos.

Estos conceptos han determinado la posición del urbanista en Francia y hoy día todos los servicios colaboran en sus actividades.

Terminaremos insistiendo sobre otro punto interesante de la actual legislación francesa.

En aplicación de la antigua legislación el urbanista estudiaba el plan comunal con el consejo municipal. El decreto ley de 1935 que fijó los planos regionales, dió autoridad al comité regional presidido por el prefecto. La nueva ley ha substituído la autoridad de los representantes del Estado, de los departamentos y de las comunas en materia de planos de reconstrucción y urbanización, por la del comisario técnico de la reconstrucción que es juez en la materia.

No se escapará al lector la importancia de este cambio.

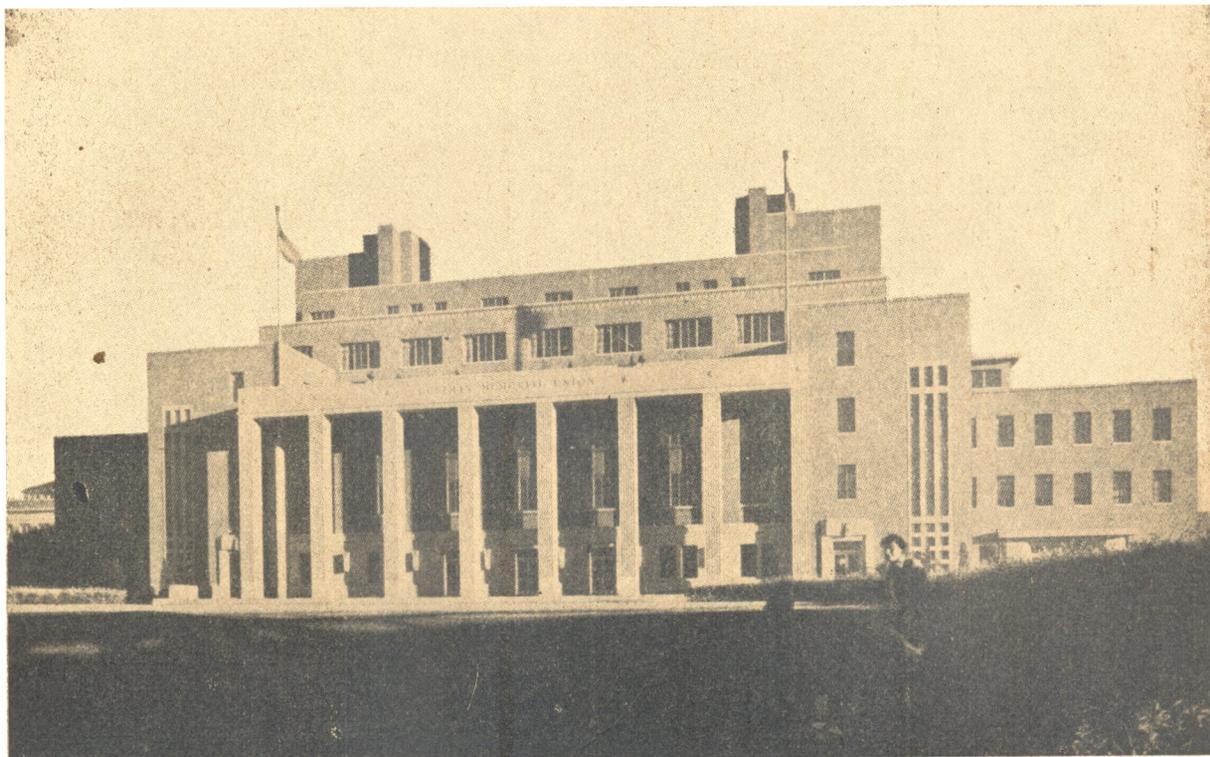
A organismos políticos, elegidos muchas veces no por sus capacidades, se ha substituído un organismo técnico formado por un equipo de urbanistas y arquitectos, ingenieros y profesionales capacitados e independientes.

MANUEL MARCHANT LYON.

Urbanista diplomado del Instituto de Urbanismo de la Universidad de París.



COFFMAN MEMORIAL UNION



(Universidad de Minnesota, Estados Unidos)

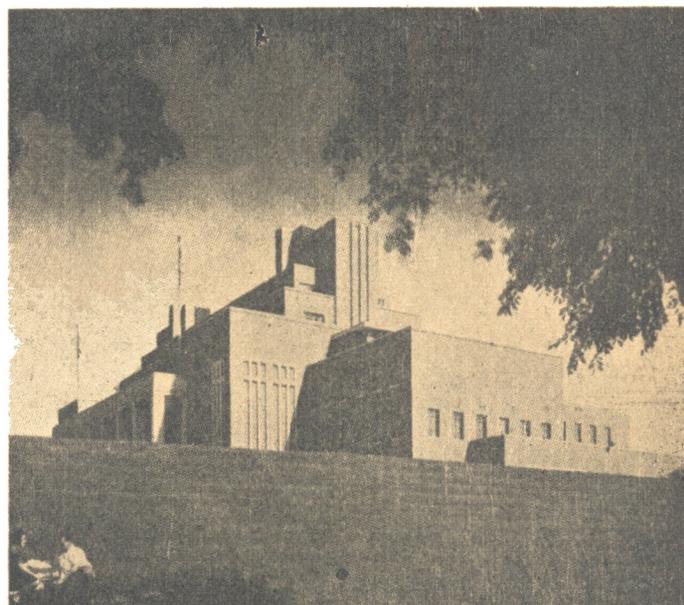
En este edificio, los arquitectos no sólo han hallado una feliz solución al complejo problema de llenar todos los requerimientos de un vasto sector estudiantil, en materia de descanso, recreo y vida social, sino que han solucionado, a la vez, numerosos puntos de interés individual.

La realización de este magno edificio, responde a la iniciativa del último Presidente de la Universidad de Minnesota, quien se propuso,

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

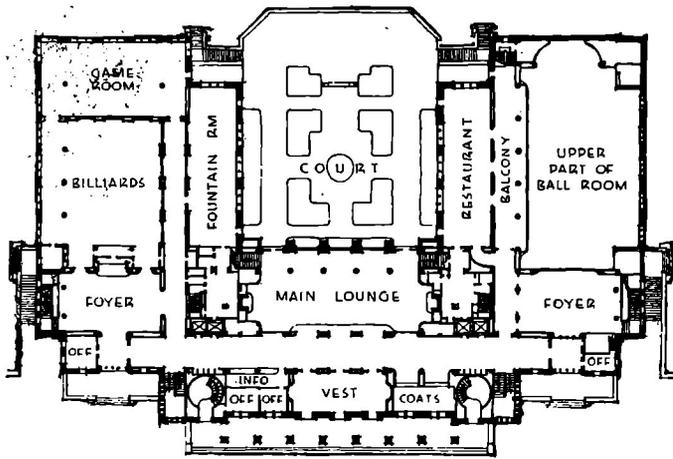
C. H. JOHNSTON

C. H. Johnston, Edward S. Helson, Sterling Horner y Roy Jones.

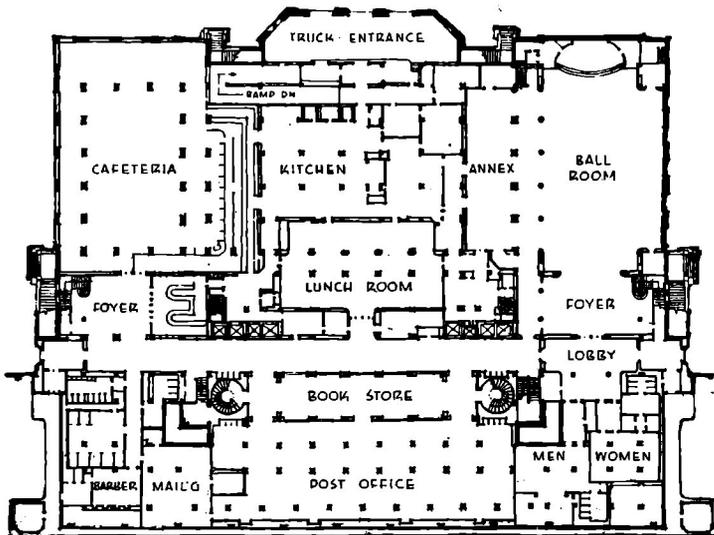


Perspectiva al Oeste

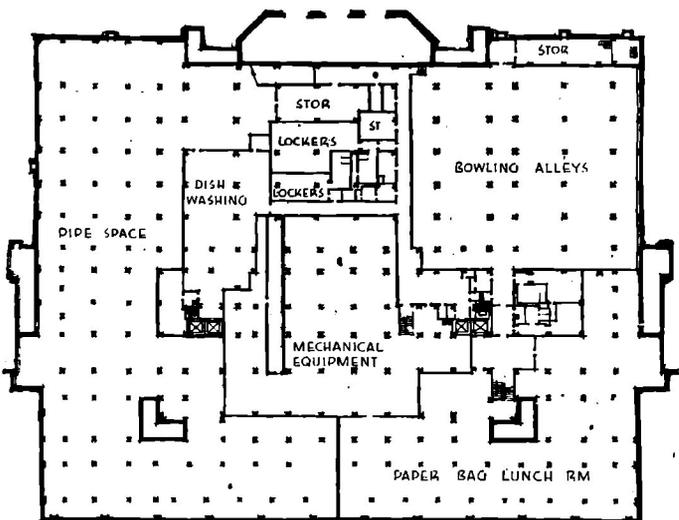
con ella, vincular lo más estrechamente posible al estudiantado con la prestigiosa institución, brindando a los jóvenes, sin perder casi su íntimo contacto con las aulas, cuanto pudieran desear para su esparcimiento, desarrollo físico e intensificación de las relaciones de camaradería y amistad.



Primer piso. — Vest, vestíbulo; Coats, vestuario; Off, oficina; Main lounge, salón principal; Court, patio; Balcony, galería cubierta; Upper part of ball room, parte superior del salón de baile; Billiards, billares; Game room, sala de juego.



Planta baja. — Post office, oficina de correos; Book store, librería; Mail'g, despacho de correspondencia; Barber, peluquería; Lobby, entrada; Men, hombres; Women, mujeres; Lunch room, refectorio; Kitchen, cocina; Ball room, salón de baile; Truck entrance, entrada de vehículos.



Subsuelo. — Pipe space, bodega; Paper bag lunch room, depósito de papeles y mercaderías para el lunch; Mechanical equipment, dispositivo mecánicos; Bowling alleys, juegos de bolos; Dish Washing, lavadero de platos; Stor. y St., depósitos; Lockers, armarios.

GOFFMAN MEMORIAL UNION

Est. de Arq. C. H. Johnston

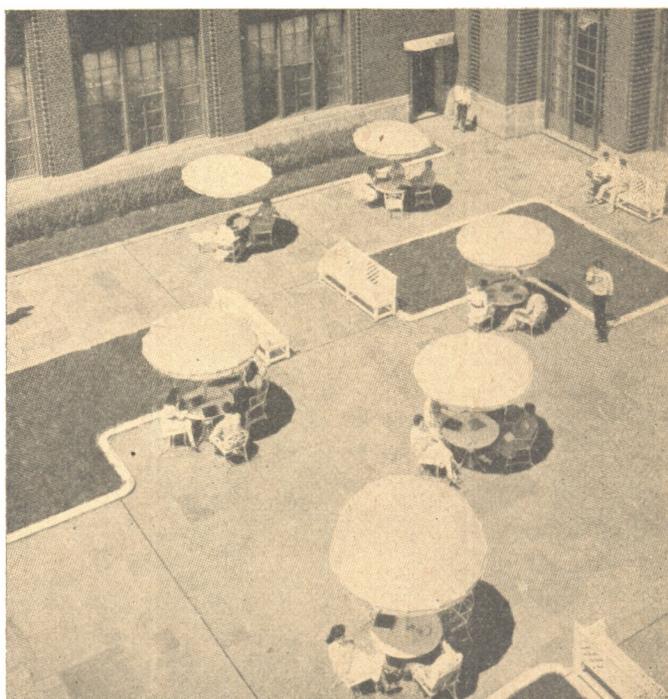


Gran sala de reuniones

**COFFMAN MEMORIAL
UNION**

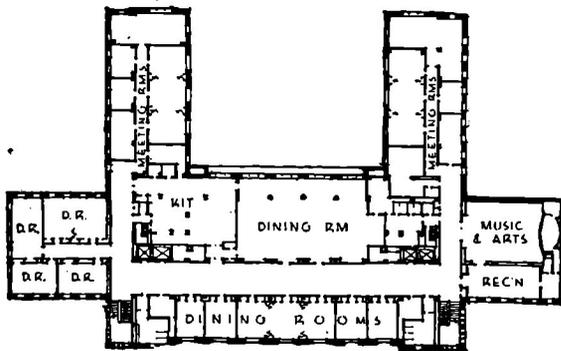
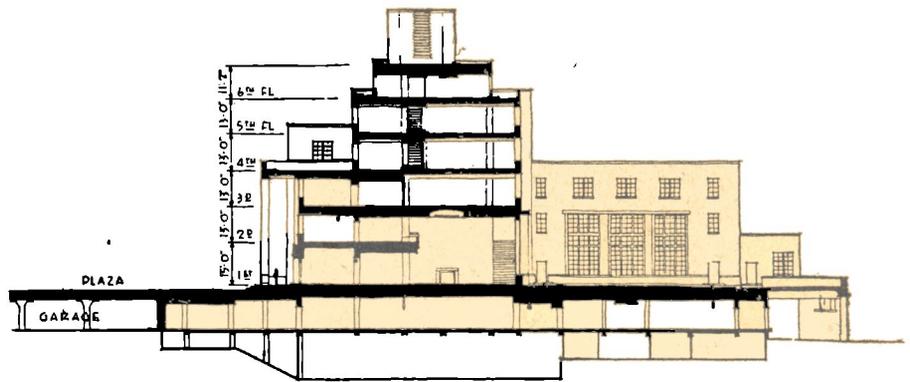
•

**Est. de Arq.
C. H. Johnston**

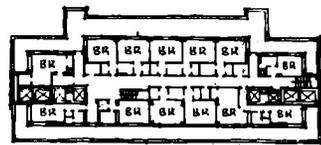


Terraza al Sud

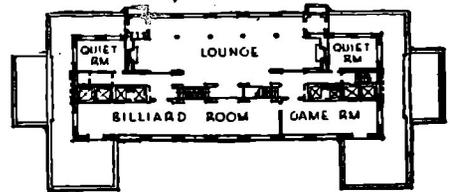
transversal
Sección



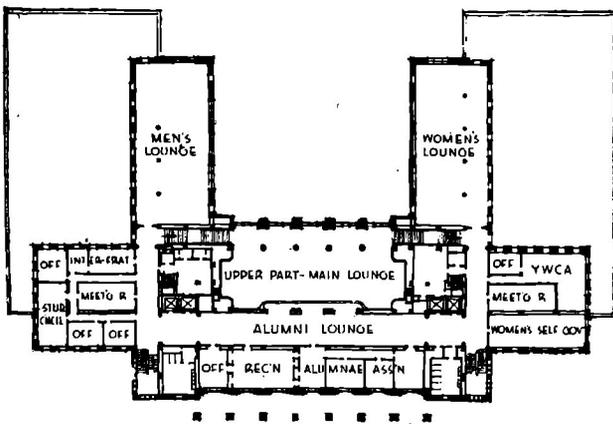
Tercer piso. — Dining-rooms, comedores; Rec'n, recepción; Music y Arts, sala de espectáculos; meeting-rooms, salitas de reunión; Kit, cocina; D. R. comedor privado.



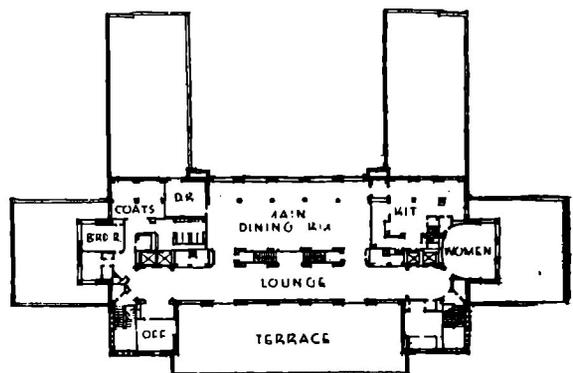
Sexto piso. — Está íntegramente destinado a dormitorios.



Quinto piso. — Biliard Room, sala de billares; Game Rm, Sala de juego; Quiet Rm, salita de descanso; Lounge, salón.



Segundo piso. — Off, oficina; Rec'n, recepción; alumnae As'n; asistencia de alumnos; Alumni lounge, salón de alumnos; Upper part main lounge, parte superior del salón principal; Men's lounge, salón de varones; Women's lounge, salón de muchachas; meet'R, cuarto de visitas; Stud c'ncil, sala de consejo; Women's self gov, sala privada de muchachas; inter-frat, salita íntima para varones.

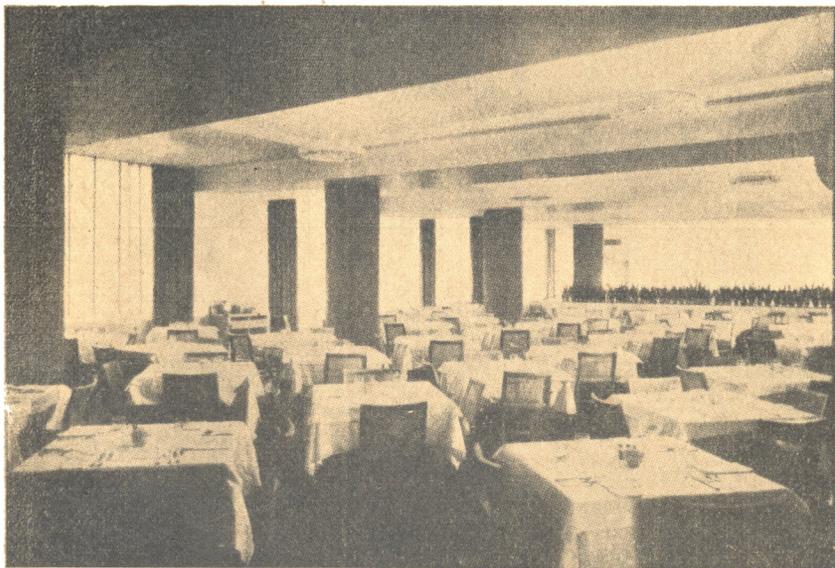


Cuarto piso. — Terrace, terraza; Lounge, salón; Main Dining Rm, Comedor principal; Women, muchachas; Off, oficina; Coats, vestuario; Kit, cocina; D. R, comedor privado.

COFFMAN MEMORIAL UNION

Est. de Arq. C. H. Johnston.

*Salón de
Baile*



Comedor del Club

GOFFMAN MEMORIAL UNION

Est. de Arq. C. H. Johnston

TODO ARQUITECTO DEBE CONOCER:

1. — LOS "STANDARDS" PARA DISTRIBUCION DE ESPACIOS DE VIVIENDA Y TRABAJO.

El arquitecto debe estar familiarizado con los "standards" satisfactorios para las siguientes funciones:

- a) La de dormir, conforme a las exigencias determinadas por la diferencia de sexos y edades, teniendo muy en cuenta las particularidades de las personas ancianas.
- b) La de comer, relacionada con la circulación, intimidad, conveniencia y accesibilidad desde el centro de preparación de los alimentos, hábitos y preferencias de las familias.
- c) Recreo, descanso y juego, considerando la intimidad, eliminación de perturbaciones externas, conservación y guarda de elementos de juego y deportes, requerimientos de espacio y orientación de aberturas. También es importante la vigilancia de los niños de corta edad.

2. — STANDARDS PARA LA DISPOSICION DEL MOBILIARIO Y DEMAS EQUIPO DOMESTICO, EN UN ESPACIO DETERMINADO. POR EJEMPLO:

- a) Ubicación de las camas en condiciones adecuadas de iluminación, ventilación, circulación e intimidad.
- b) Ubicación de los ambientes de trabajo hogareño en forma apropiada por lo que concierne a dimensiones, iluminación, supresión de molestias exteriores y reserva a los ojos extraños.
- c) Ubicación y acondicionamiento del área destinada a juego, considerando los requerimientos de espacio, muebles para guardar los elementos

respectivos, intimidad, seguridad y, —en algunos casos— luz del sol.

- d) Ubicación y amueblamiento de los ambientes destinados a lectura, reposo, escuchar radio, etc. asegurando la circulación y la eliminación de perturbaciones exteriores.
- e) Ubicación y amueblamiento de los ambientes destinados a recepción, previendo: bailes familiares, partidas de "bridge" y rincones "tranquilos" para las personas que gustan de aislarse para conversar.
- f) Ubicación y arreglo de la cocina y office, en términos adecuados a la inter-relación de actividades de la familia. Por ejemplo: la dueña de casa puede tener que vigilar a uno o más niños pequeños, mientras realiza los trabajos de cocina; o bien necesita tener a alguno de aquéllos en su compañía, mientras lava los platos, después del almuerzo.
- g) Ubicación, acondicionamiento y equipo del cuarto de baño y lavadero.
- h) Ubicación y arreglo del espacio destinado a almacenaje de útiles, baúles, combustible, etc., etc.

3. — STANDARDS PARA EL DISEÑO DE MUEBLES Y EQUIPO DOMESTICO:

El arquitecto debe poseer amplios conocimientos acerca del diseño y dimensiones de los diversos tipos de mobiliario y enseres caseros, a fin de proyectar ambientes adecuados para la correcta colocación de aquellos, en forma que satisfagan sin inconveniente las exigencias de su diaria utilización.

(De "The Architectural Record").

I M P O R T A N T E

Los Arquitectos, Constructores y Profesionales de la Construcción en general, de la Capital e Interior del país, hallarán grandes ventajas en asociarse al Centro de Arquitectos, Constructores de Obras y Anexos.

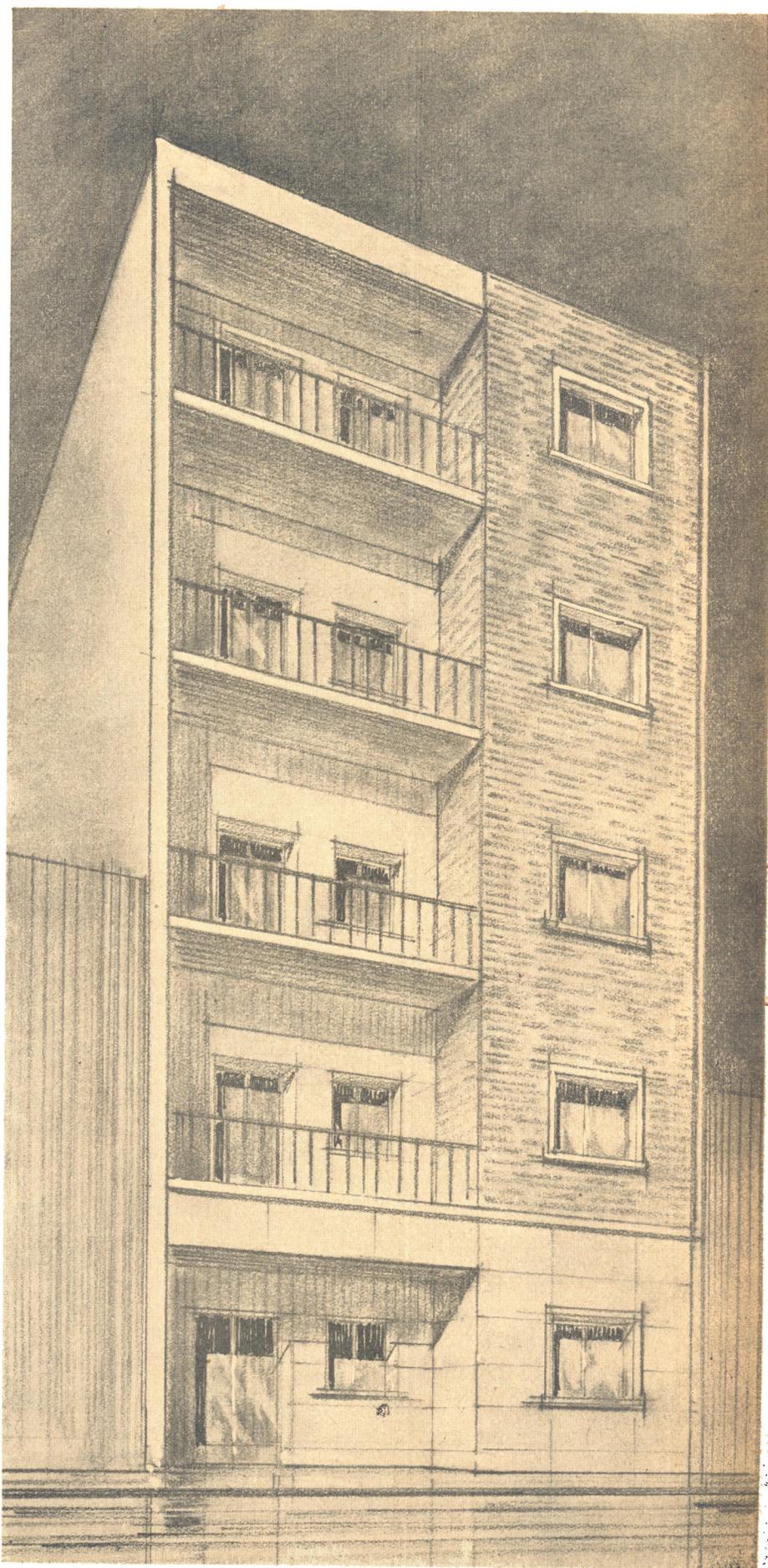
Por una módica suma mensual, recibirán gratuitamente la interesante revista de la Institución, podrán formular toda clase de consultas técnico-legales al Asesor Letrado y a la Comisión Pericial, y en una palabra, contar con un valioso auxiliar en todas las emergencias relativas a sus actividades.

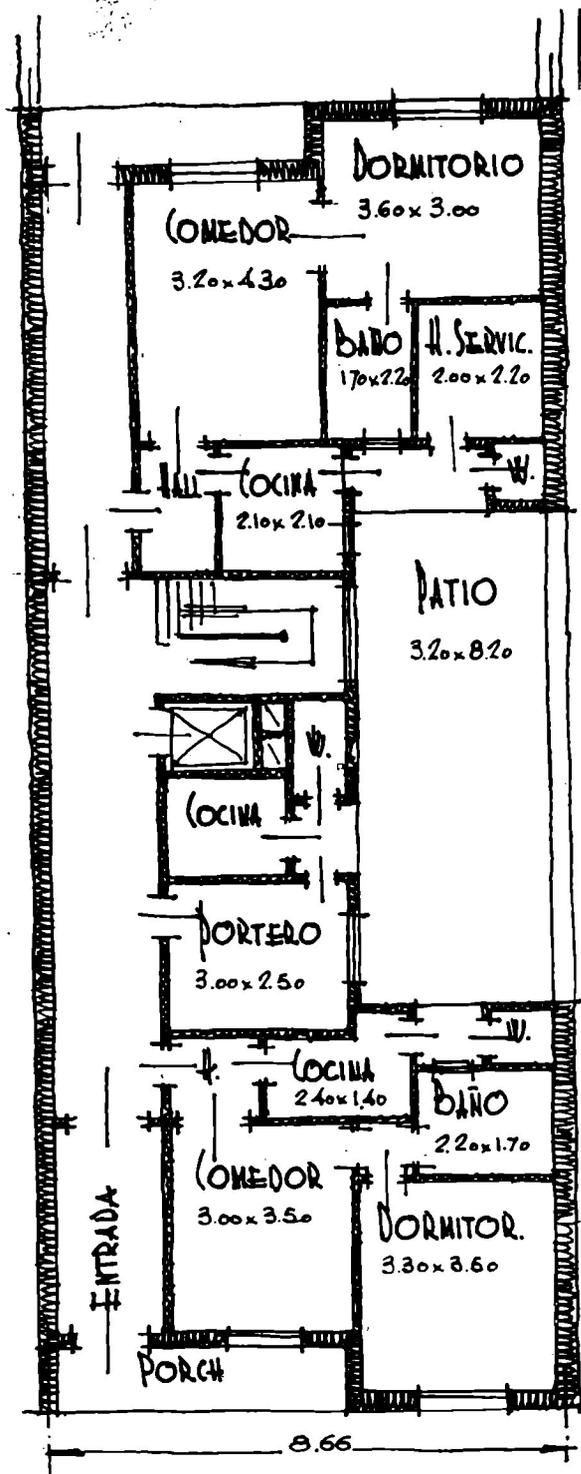
NO SE PAGA CUOTA DE INGRESO. Pida formulario gratis a la Secretaría, Cangallo 521 - Bs. Aires.

EDIFICIO DE RENTA

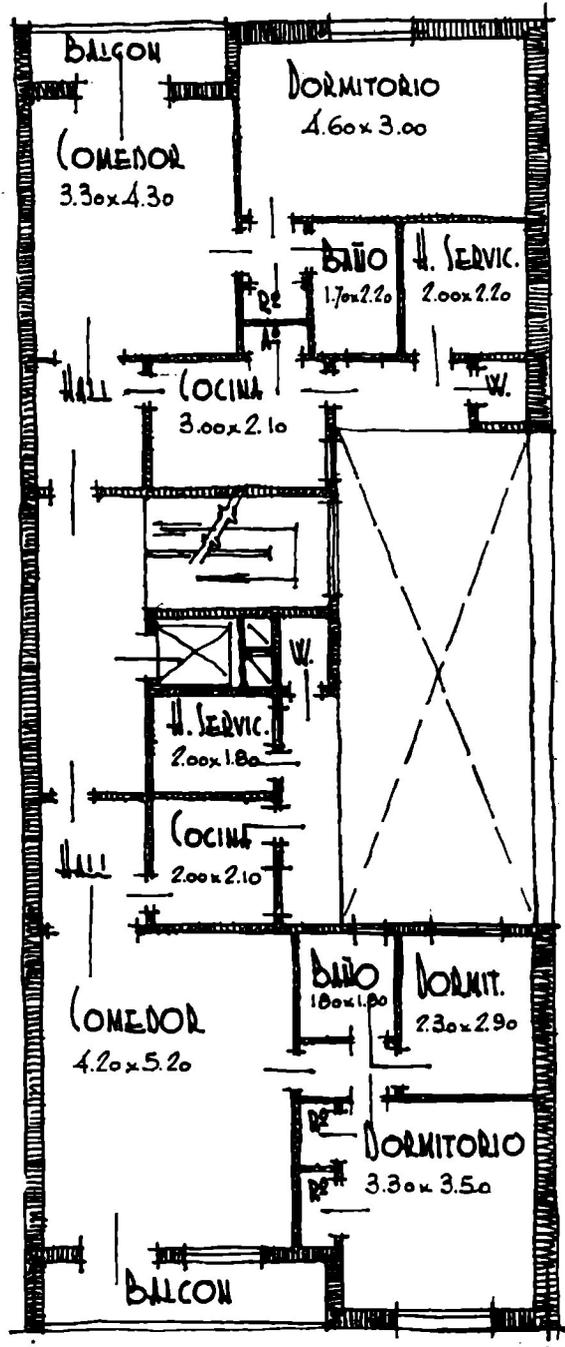
Colaboración especial
para C.A.C.Y.A.

Arquitecto
JOSE LUIS MOIA





Planta baja



Planta típica

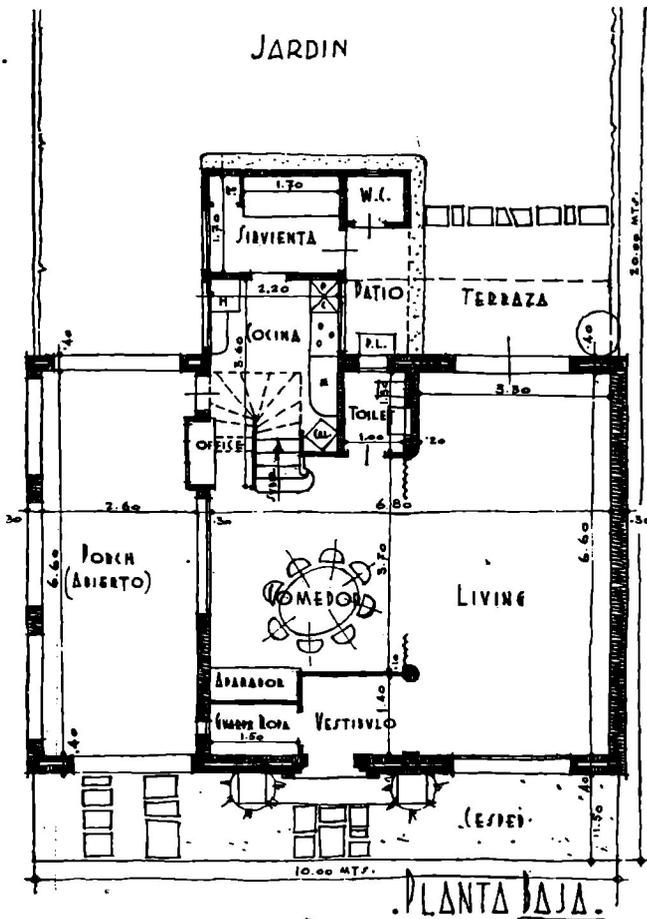
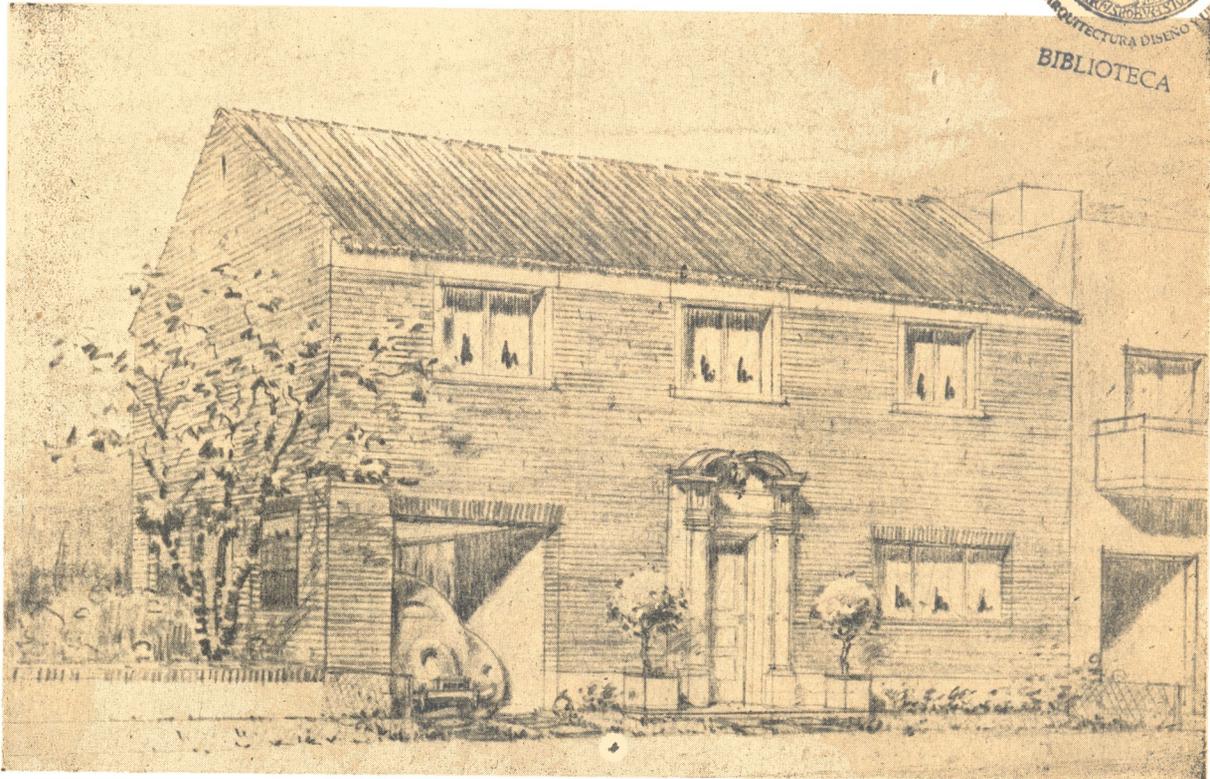
PROYECTO DE EDIFICIO DE RENTA

Arq. José Luis Moia

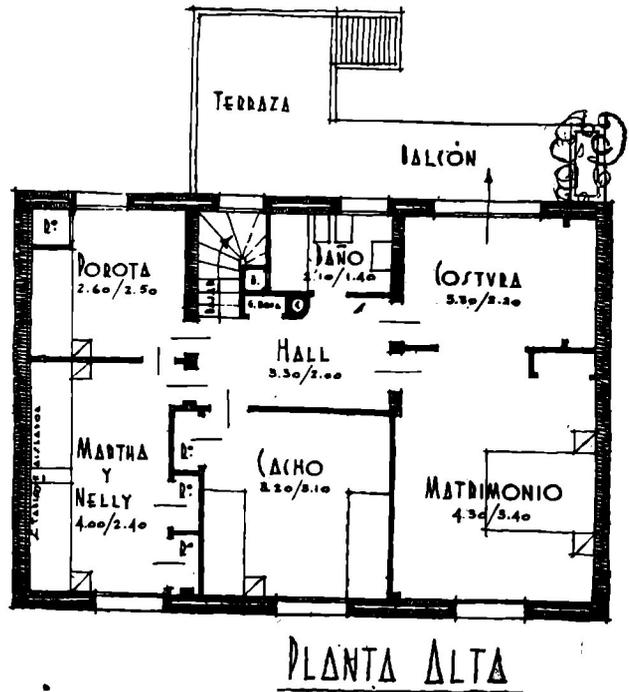
RESIDENCIA EN MARTINEZ, F.C.A.



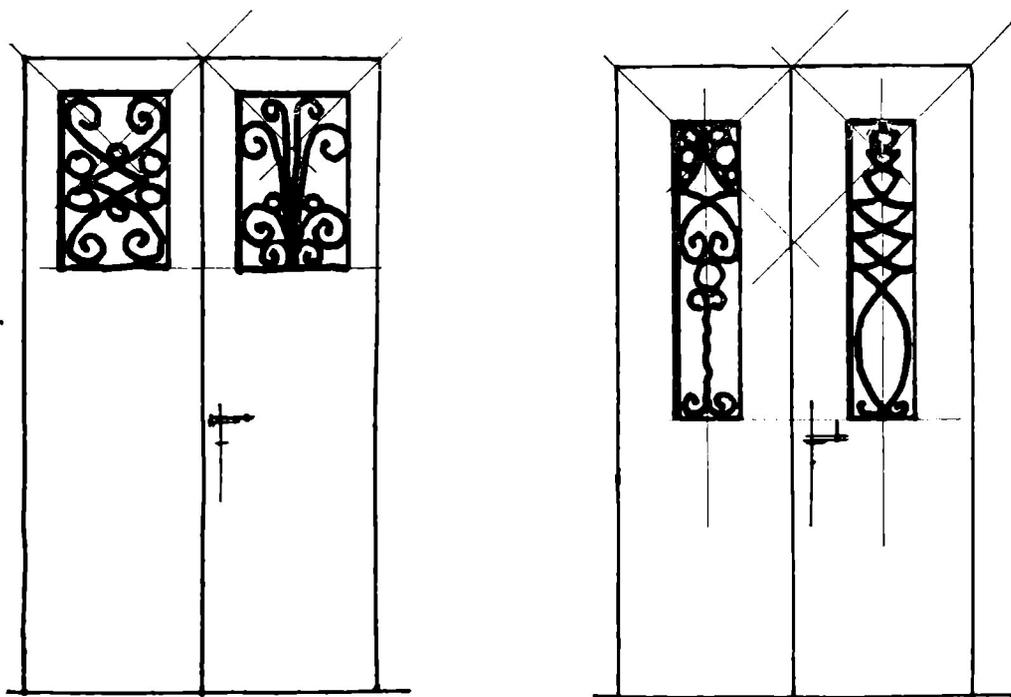
BIBLIOTECA



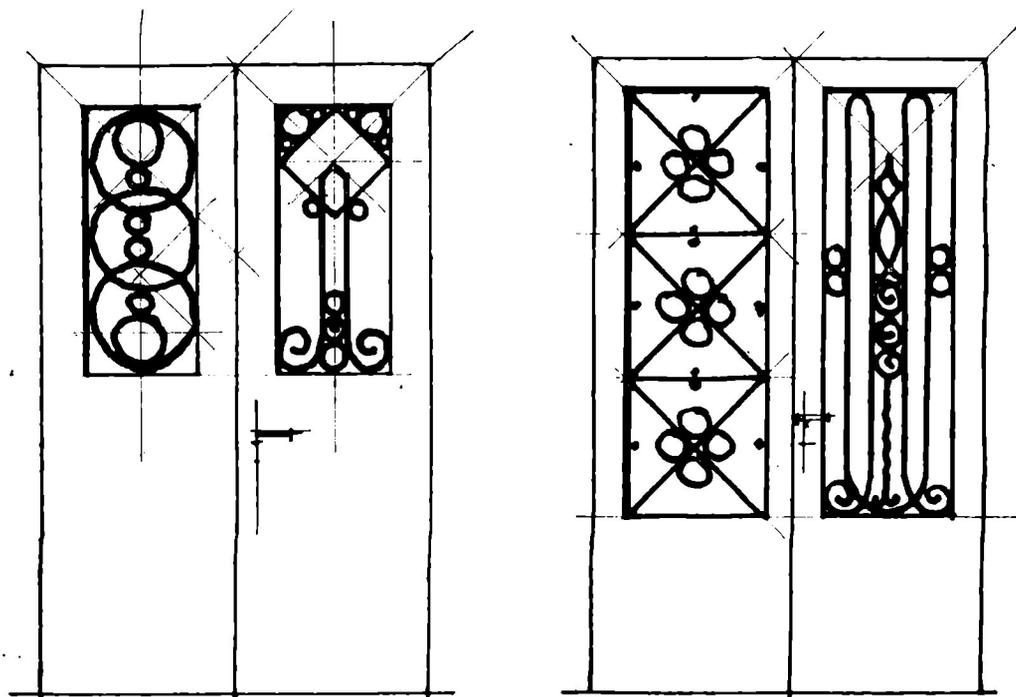
Arquitectos
 LOUIS NEWBERY THOMAS
 ORESTES C. LUISI



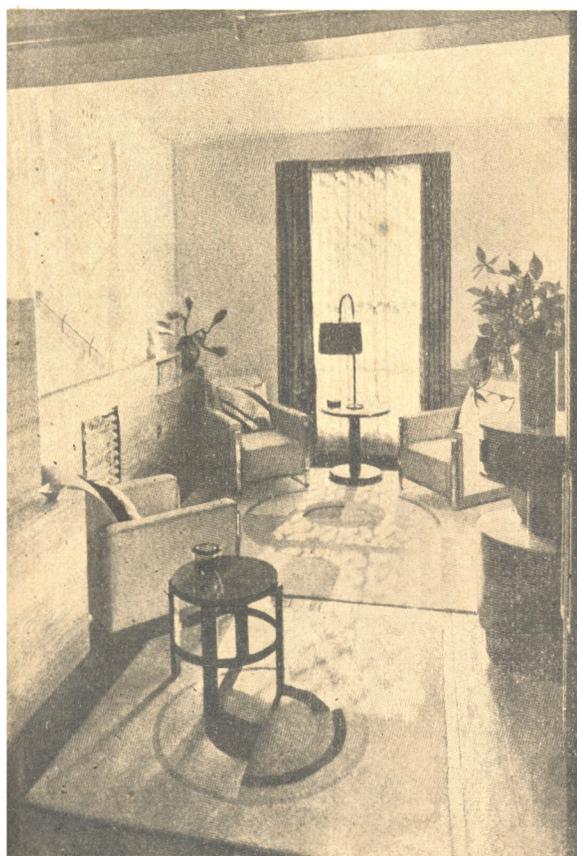
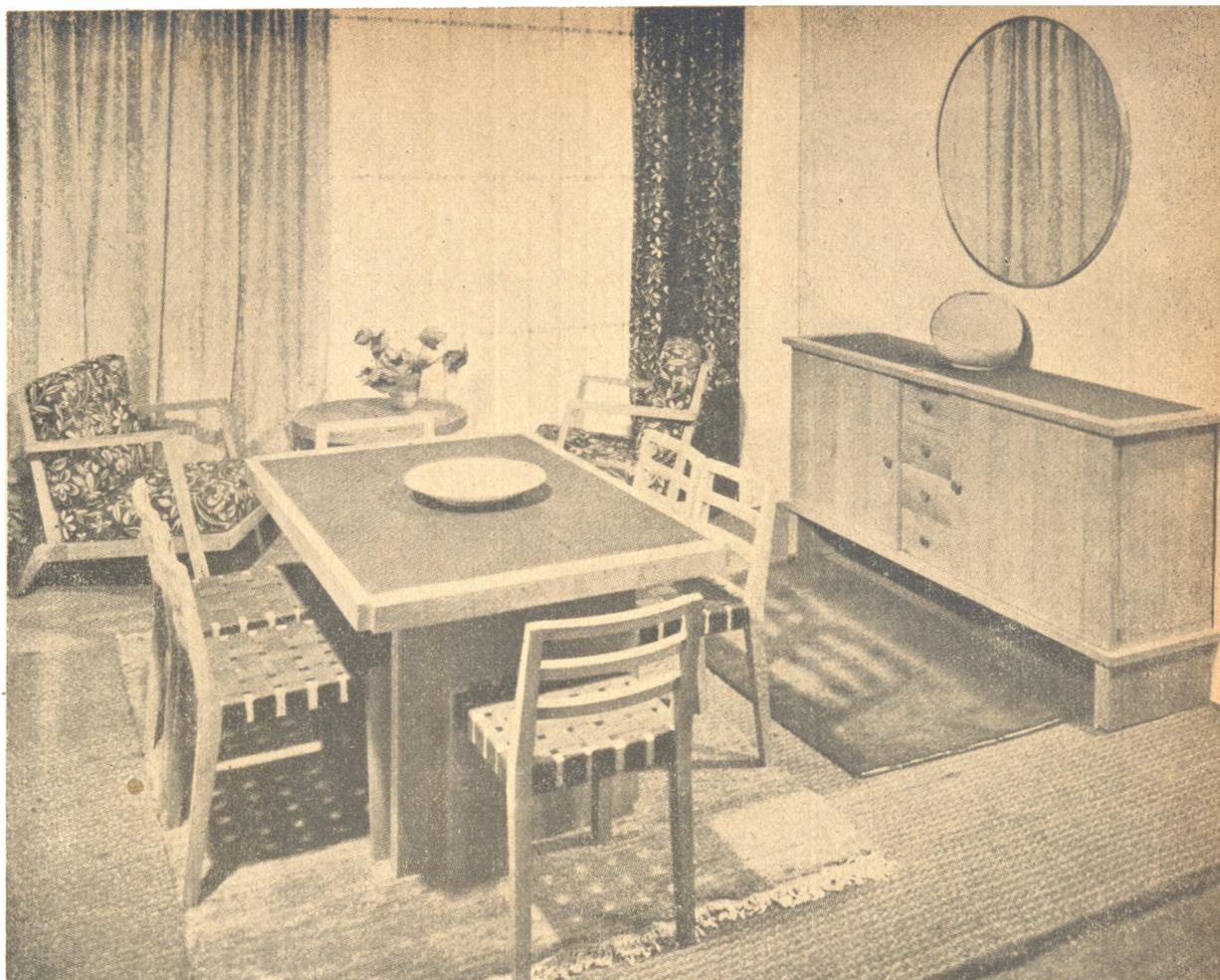
HERRERIA ARTISTICA



ANSELMO BARBIERI



OCHO MODELOS DE PORTONES

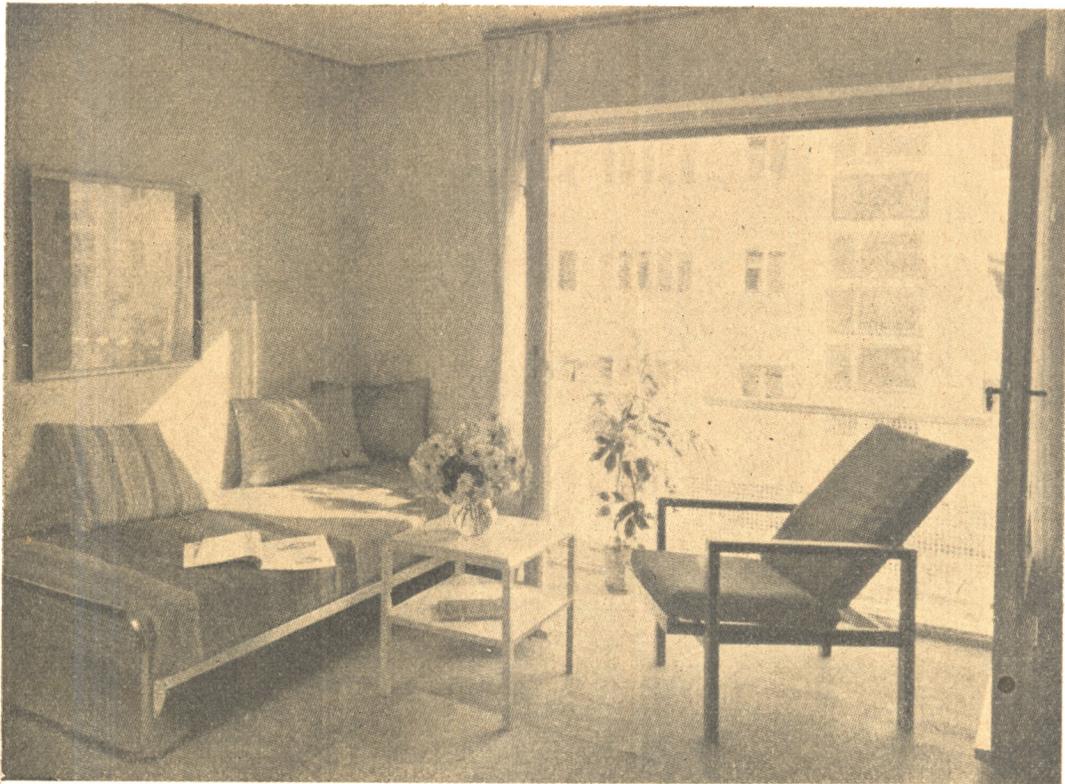


INTERIORES MODERNOS

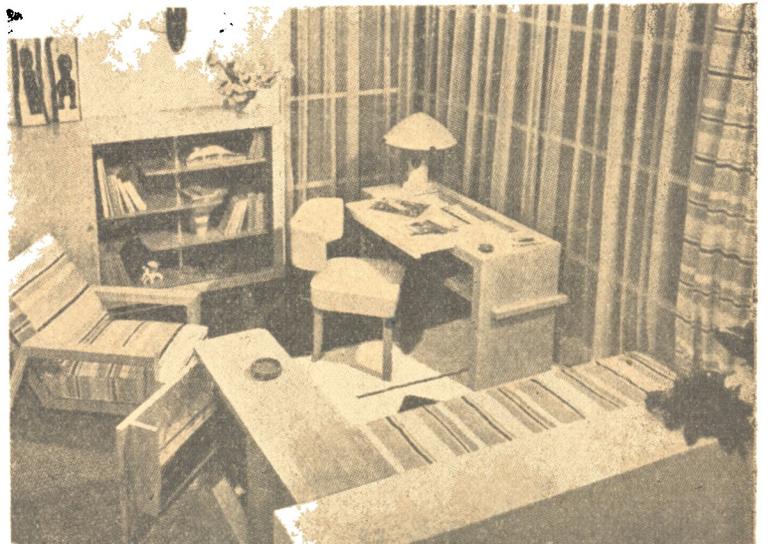
El elegante comedor que encabeza esta página, se debe al notable diseñador francés René Gabriel; la cortina que se ve a la derecha del ventanal es de percal "glacé" de color marrón, idéntico al que tapiza los dos sillones que se ven al fondo; la cortina de la izquierda, del mismo material, pero en tono verde claro, armoniza con el papel pintado de los muros, de idéntico color.

Abajo, a la izquierda, una alegre salita de recibo, original de Serge Chermayeff, y a la derecha un dormitorio individual realizado por el arquitecto inglés A. L. Osborne.



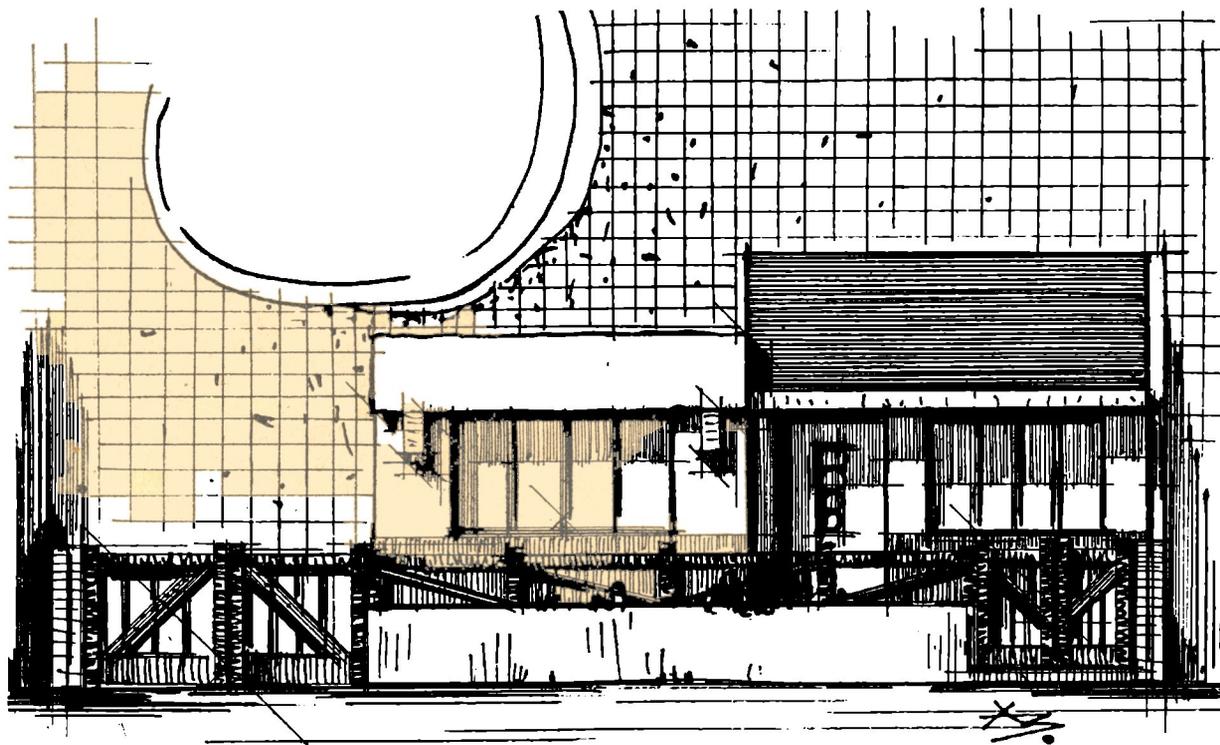


INTERIORES MODERNOS

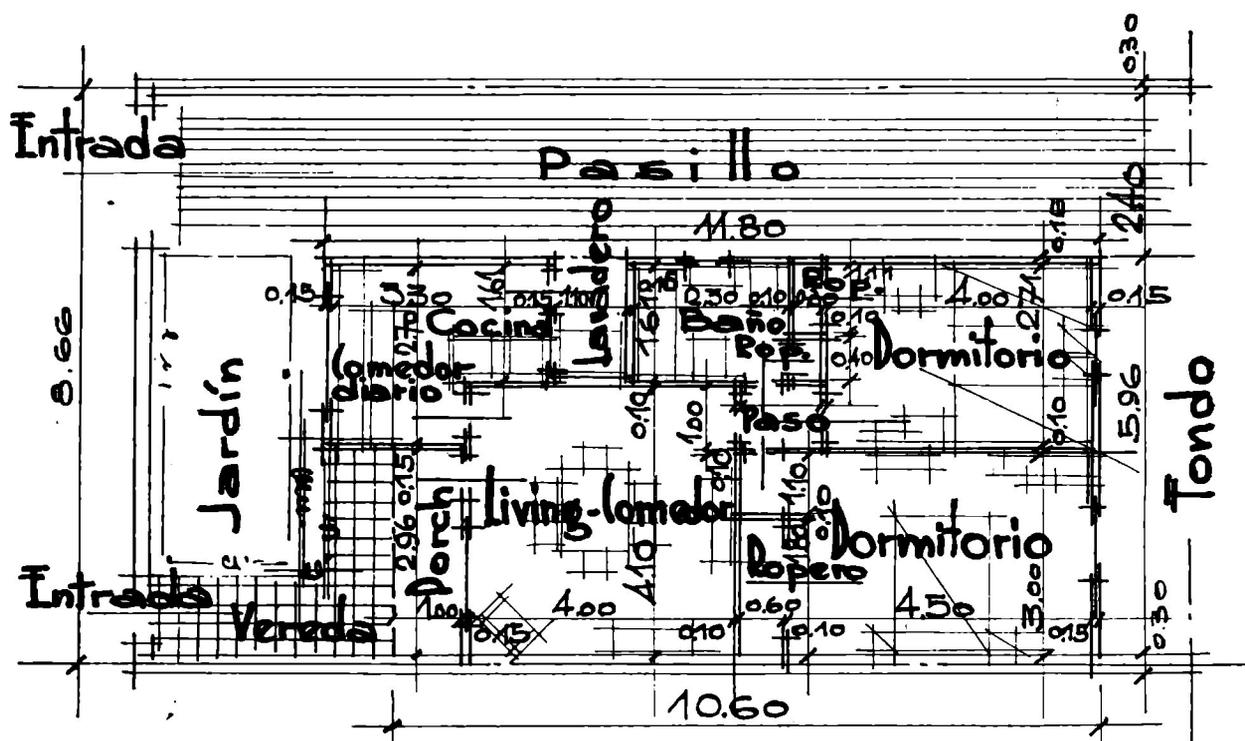


Liana Zimber, la famosa arquitecto berlinese, es la autora del original "conjunto" de living reproducido arriba, y que se caracteriza por la sencillez, realmente aristocrática, de cada uno de los muebles. Al centro de la página ofrecemos un cuarto de estudio y, —a la vez— dormitorio de soltera, proyectado por la especialista parisién Susana Griguichon, y abajo, a la izquierda, el comedor "sintético" de un departamento para dos personas, que mide, en total, treinta metros cuadrados, debido al proyectista francés Arbus.

CASA PARA CORTA FAMILIA



Colaboración especial para C.A.C.Y.A.



Técnico Constructor

ANSELMO BARBIERI

JUDICIALES



HONORARIOS DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS

1.—La circunstancia de que no se hayan realizado las refecciones proyectadas, no por la sola voluntad del propietario —en cuyo caso regiría el art. 1638 del cód. civil— sino por una prohibición administrativa (la Municipalidad no habría acordado el permiso por hallarse el inmueble afectado por la ley 8855), lo cual constituye un caso fortuito o fuerza mayor, no hace perder al arquitecto o constructor el derecho a ser indemnizado por su trabajo; y así lo establece el arancel que, si no es obligatorio para los tribunales, es un antecedente digno de tomarse en cuenta.

2.—Para la fijación del monto de los honorarios del arquitecto por la realización de los proyectos de la obra que no pudo construirse, es necesario apreciar el valor de la obra proyectada, teniendo en cuenta, no la suma establecida en la presentación a la Municipalidad, que es provisional y con tendencia a disminuir el precio para evitar impuestos y tasas, sino más bien, en el caso, el promedio que resulta de las propuestas de los licitantes que fueron llamados con motivo de la construcción.

12.898 — Spolsky, Jacques (suc.) c. Orenstein, Ju-
lio — CI Viv. 2ª Cap., nov. 11-941.

JUEZ: EDUARDO ROJAS

Sec.: Emilio Parodi.

Opinión del asesor de menores. — Este ministerio está conforme con la apreciación de la prueba y con las conclusiones a que llega la parte actora en el alegato; por lo tanto, a fin de evitar repeticiones inútiles a ellas se remite. Por ello, considero que cabe hacer lugar a la demanda entablada y rechazar la reconvencción deducida. — **Clodomiro Cordero.**

1ª Instancia. — Buenos Aires, octubre 28 de 1940. —

a) Que el actor manifiesta que en el mes de julio de 1926 el demandado le encargó un anteproyecto para modificar, ampliar y refaccionar la casa sita Carlos Pellegrini 708/14. Aceptado el anteproyecto, le encargó la confección del proyecto definitivo a presentar ante la Municipalidad, como también el pliego de condiciones y demás estudios para licitar la obra. Antes de conocer el resultado de la licitación, el demandado dispuso que se presentara a la Municipalidad el plano definitivo y se solicitara el permiso para realizar la obra, dando lugar a la formación del expediente municipal núm. 17.625, año 1926.

La licitación fué abierta labrándose un acta firmada por todos los concurrentes y la propuesta más baja fué la de Pedro A. Petracchi, que ascendía a pesos 132.000, pero no comprendía la carpintería, pintura, artefactos sanitarios, etc., cuya valor calcula en pesos 40.000 lo que dá un total de \$ 172.000. Convino con el demandado que los honorarios importarían el 6 % del valor total de la obra. Pero a esta altura de las gestiones Orenstein desistió de realizar las obras, por razones que no es del caso enumerar.

Añade que los arts. 1627, 1638 y concs. del cód. civil le otorgan el derecho de reclamar el importe de su trabajo y la utilidad que hubiera podido obtener por el contrato. No obstante haber convenido esa utilidad en el 6 % del total de las obras a realizar, redujo el porcentaje al 3 % del costo de la obra (\$ 172.000) o sea \$ 5.160. El demandado se niega a pagar.

Dice también, que posteriormente Orenstein le encargó un nuevo proyecto de simple refección de la propiedad. A tal fin hizo los planos que aprobó y firmó aquél y preparó los pliegos de condiciones y demás para la licitación. Las nuevas obras se hicieron bajo su dirección exclusiva. Después Orenstein le encargó un proyecto para la colocación de ascensor y construcción de la correspondiente cabina en la azotea.

Asesoría Legal de **BIBLIOTECA**
Centro de Arquitectos
Constructores de Obras y Anexos

DOCTORES TEDIN

ABOGADOS

PEDRO CARAZO

PROCURADOR

●
Consultas gratis a los socios
Todos los días de 16 a 19 horas

●
Corrientes 569

U. T. 31 - 6065

Todas estas obras de refección alcanzaron la suma de \$ 43.348, cuyas respectivas cuentas abonó el demandado.

Esta segunda parte de su trabajo la estima en un 12.74 % del valor de las obras, o sea \$ 5.355.

A cuenta de sus honorarios, recibió \$ 2.500 y demanda, en consecuencia, \$ 8.072, que es el saldo, intereses y costas.

b) Se contesta la demanda mediante apoderado. Expresa el demandado que aceptó la dirección del actor en las refecciones a efectuar en su propiedad, comprometiéndose a pagarle el 6 % de su valor, según carta que acompaña. Spolsky le hizo firmar los planos y los presentó a la Municipalidad juntamente con el detalle de los trabajos, que importaban \$ 50.571.50. La Municipalidad no accedió a la autorización pedida por entender que la finca estaba afectada a la ley 8855 y que las modificaciones a introducir importaban una reconstrucción del edificio.

Nada de esto ignora el actor, pues éste corrió con los trámites del permiso, por donde falta a la verdad cuando dice que el exponente desistió de las obras "por razones que no es del caso enumerar".

Añade que, como consecuencia de la denegación, no pudo realizar las obras porque ello importaría contrariar el decreto de la Intendencia; no desistió por su sola voluntad.

Tampoco es cierto que haya pedido presupuesto, ni autorizado a pedirlo. Jamás autorizó se proyectaran obras de tan elevado monto y las cifras que cita el actor son arbitrarias.

En vista del error cometido por el arquitecto de proyectar obras imposibles, éste le propuso sólo se realizaran ciertas obras que no violaban las ordenanzas y leyes en vigor. Obras que, en definitiva, eran parte de las proyectadas anteriormente. Se trataba simplemente de contratar con cada uno de los gremios en particular, sin que hicieran falta planos, ni detalles, ni que el exponente haya firmado plano alguno para las refecciones; niega también que el actor haya preparado pliego de condiciones, ni llamado a licitación. Eran trabajos simples, que no necesitaban la dirección del arquitecto y que formaban parte del

primer convenio por lo cual considera que se trata siempre de la misma refección y no de dos distintas. Estas obras costaron \$ 39.682.33 y no \$ 42.348.41, como afirma el actor, y los trabajos duraron dos meses. Posteriormente se colocó un ascensor.

Aplicando el 6 % convenido al valor de las obras, el actor sólo tenía derecho a cobrar \$ 2.380.83 y como percibió \$ 2.500 le adeuda al exponente \$ 119.07 por cuya suma reconviene.

Después de otras consideraciones, pide se rechace la demanda y se admita la reconvencción, con costas.

c) Se evacua el traslado respectivo. Dice Spolsky que proyectó las reformas indicadas expresamente por el propietario, quien firmó los planos y los presentó a la Municipalidad para la concesión del permiso correspondiente, pero no lo obtuvo porque el propietario no renunció al mayor valor de las obras a ejecutarse: ¿dónde está la responsabilidad del dicente? Es el propietario que desistió voluntariamente; por ello, el peticionante ejerce un derecho al reclamar los honorarios que se le adeudan.

El costo de las obras oscilaba entre \$ 132.000 y 172.000 y la suma de \$ 50.571.50 indicada a la Municipalidad lo fué con carácter provisional. Se extiende en pormenores ya tratados en la demanda y termina solicitando se desestime la contrademanda, con costas.

Considerando: **En cuanto a la demanda:** 1º — El actor divide su actividad profesional en este asunto, en dos partes: una relacionada con el proyecto de refección de la finca Carlos Pellegrini 708/14, a que se refiere la resolución denegatoria dictada a fs. 8 del expediente de la Municipalidad núm. 17.625, año 1926, letra E., anexo al presente, y otra referente a otras refecciones efectuadas en la misma propiedad, pero de menor costo.

El demandado sostiene que se trata de una sola obra, o sea que las refecciones que en definitiva se hicieron, son parte integrante de las que en mayor magnitud se intentó llevar a cabo y a cuyo respecto se opuso la Municipalidad.

El punto es de orden técnico y ha quedado esclarecido con los informes de fs. 184 y 191 al dictaminar sobre el núm. 7 del cuestionario del demandado.

Siendo, pues, dos obras independientes, y habiéndose desistido de realizar la primera en virtud de la denegación municipal, no corresponde aplicar el honorario convenido mediante carta de fs. 12, a la obra de refecciones proyectada y cumplida.

El actor reclama \$ 5.160 en concepto de honorarios por la obra desistida y \$ 5.355 también por honorario de la segunda obra, pero como percibió \$ 2.500 a cuenta, demanda el saldo, es decir, pesos 8.072.

2o. — En cuanto al primer rubro, es de notar que el fundamento para denegar la autorización

respectiva por parte de la Municipalidad fué "que la finca se encontraba afectada a la ley 8855 y por que con las obras a efectuarse, la propiedad quedaría completamente modernizada, pues por su magnitud implicaría una casi total reconstrucción del edificio". Como se ve, el desistimiento no obedeció a un arrepentimiento del propietario, sino a una circunstancia extraña a su voluntad.

No es, pues, el caso del art. 1638 del cód. civil, que supone un locatario que tiene razones personales para rescindir el contrato correspondiente; razones que pueden abarcar toda una serie de motivos, desde el mero antojo hasta un cambio imprevisto de situación económica. Es para estas situaciones que el precepto legal citado impone una sanción grave al locatario, a la vez que lo auxilia, pues le permite liberarse de un contrato que ya no le conviene.

Por consiguiente, sólo es justo retribuir al actor la confección de planos y pliego de condiciones, pero no la utilidad que debió reportarle la realización de la obra.

Los planos obran en el exp. municipal citado, con la firma del demandado y los pliegos de condiciones han sido preparados por el actor; así resulta de fs. 67 y 69; además, declaraciones de fs. 175 y 154 vta.

Ha sido sobre la base de ellos que se hizo la licitación de que informa la constancia de fs. 66, pocos días antes de que la Municipalidad decidiera no hacer lugar a la autorización a que se hizo referencia.

A fs. 66 obran los precios, dos de los cuales deben aceptarse como ciertos, por cuanto pertenecen a dos empresas constructoras (los de Erausquin y Sanmartino, y Ramos Mejía y Jarry) que los han reconocido.

Es verdad que, al presentarse a la Municipalidad pidiendo permiso para realizar esas obras, éstas se estimaron en \$ 50.571.50, pero ese no puede ser el valor real de las mismas, tanto porque la presentación se hizo antes de conocer los presupuestos definitivos de las empresas constructoras, como porque en la misma solicitud de fs. 7 del exp. administrativo se reconoce que el pago de los derechos es condicional, sujeto a la liquidación que practicará el Dep. de Obras públicas.

Y según se ha visto, el costo de las obras era muy superior a los \$ 50.571.50, en que se aprecian.

Por consiguiente, el honorario por esos trabajos se fijará teniendo en cuenta el costo presupuestado por las empresas. Aunque no haya prueba sobre su aceptación por el propietario, constituye un punto de referencia para apreciar equitativamente la retribución reclamada.



- CEMENTO PORTLAND "LOMA NEGRA"
- CEMENTO BLANCO "ACONCAGUA"
- CAL HIDRATADA MOLIDA "CACIQUE"
- AGREGADOS GRANITICOS

INDUSTRIA GRANDE
NACION PROSPERA

LOMA NEGRA S. A.
Moreno 1231 • Buenos Aires

3o. — Absolviendo posiciones el demandado reconoció en la parte final del acto los planos de fs. 1, 2 y 3 y los contratos de fs. 78 y 82, 85, 87, 90, todos los cuales llevan su firma. Reconoció, asimismo, que encomendó al actor la confección de esos planos y que las obras que se hicieron se llevaron a cabo por administración, estando la vigilancia y dirección de las mismas a cargo del actor.

El valor de las refecciones no ha sido probado por el arquitecto Spolsky, que lo calcula en pesos 42.348,81, según detalle de fs. 95. Pero el demandado le asigna un valor de \$ 39.682,33.

Debe tenerse en consideración la naturaleza de estas obras y que fueron hechas bajo la dirección y vigilancia exclusiva del arquitecto durante 7 meses aproximadamente, como asimismo que el demandado aceptó el recibo de fs. 198, otorgado "a cuenta".

Se prescinde del arancel de la Sociedad de Arquitectos por no ser obligatorio.

4º — En cuanto a la reconvencción: Que resultando de lo expuesto precedentemente que el demandado es deudor, procede su rechazo.

Por estos fundamentos, lo dispuesto en el art. 1627 del cód. civil y su interpretación por ambas cámaras en lo civil reunidas en pleno y atento al dictamen de fs. 257, condeno a Julio Orenstein a pagar a Jacques Spolsky (hoy su suc.) la suma de \$ 3.000, sin intereses, por no haber habido suma líquida, y con costas (art. 221, cód. de proced.), por cuanto el demandado desconoció todo derecho al actor, a pesar de los términos del recibo de fs. 198. — Eduardo Rojas. — Ante mí: Emilio Parodi.

2ª Instancia. — Buenos Aires, noviembre 11 de 1941. — ¿Es justa la sentencia recurrida?

El doctor Miguens dijo:

A pedido de Julio Orenstein, propietario de la finca Carlos Pellegrini 708/14, el arq. Jacques Spolsky proyectó diversas refecciones en dicha casa, aceptando como honorario por sus trabajos el 6 % del valor de la obra. Requerido el correspondiente permiso municipal, fué denegado por encontrarse el inmueble afectado por la ley 8855. En vista de ello y algún tiempo después, proyectó refecciones de otra índole, las que se llevaron a cabo por administración.

Cumple destacar en primer término que si el primitivo plan no se realizó no fué por la sola voluntad del propietario, en cuyo caso regiría el art. 1638 del cód. civil, sino por una prohibición administrativa, lo cual constituye un caso fortuito o fuerza mayor (Spota, "Locación de obra", núm. 129). En tal situación no pierde el arquitecto o constructor el derecho a ser indemnizado por su trabajo y así lo establece el arancel, que si no es obligatorio para los tribunales, es un antecedente digno de tomarse en cuenta.

Es de capital interés para la solución de esta litis determinar si el segundo proyecto era el mismo rechazado por la Municipalidad, con ligeras modificaciones, o uno totalmente distinto. La prueba de peritos es concluyente a este respecto. El ing Cohan dice que los planos de fs. 2 y 3 del exp. principal no son detalles de las obras proyectadas en la foja del exp. municipal, aunque se trata de refecciones que afectan a la misma finca y de naturaleza similar, habiendo diferencias de distribución entre dichos planos y los planos de fs. 7 del exp. municipal. Más explícito aun, el ing. Conord manifiesta que los planos agregados a fs. 2 y 3 del cuerpo principal de estos autos no pueden ser considerados como planos parciales del que corre agregado a fs. 1 del exp. municipal, por cuanto divergen fundamentalmente en múltiples aspectos, principalmente en su distribución, por lo que puede afirmarse sin ninguna hesitación que se refiere a dos trabajos distintos sobre la misma propiedad. En este sentido entiendo que son tan manifiestas las diferencias que indico que me relevan de la obligación de precisarlas en mérito a la brevedad, aunque, como digo, una confrontación de los mismos, hecha por un profano, permitiría apreciar que los de fs 1 del exp.

CONTRA HUMEDAD

CERESITA

BS. AIRESROSARIO

Azopardo 920E. Zeballos 1087

municipal se refieren a la distribución y aplicación de una finca, mientras que el de fs. 2 y 3 a simples refecciones que, desde luego, no se proyectan en las anteriores. El perito tercero, por su parte, se limita a destacar la concordancia de los otros sobre este punto.

La nueva obra proyectada se realizó por administración, estando la dirección y vigilancia de la misma a cargo del arq. Spolsky, según reconoce Orenstein al absolver la 23ª posición y debe retribuirse también su labor con prescendencia del convenio de fs. 12, que se refería a otras obras, según se ha dicho, y a otra calidad de trabajo, porque en las nuevas la misión del arquitecto era mucho mayor, como es obvio.

Para fijar el monto de los honorarios del actor, es necesario apreciar el valor que hubiera tenido la primera obra proyectada.

Y a ese efecto no es suficiente la fijada en la presentación a la Municipalidad —\$ 50.571,50—, que es provisoria y con tendencia a disminuir el precio para evitar impuestos y tasas. Juzgo más acertado el criterio de promediar las propuestas de los licitantes llamados con motivo de la construcción, como lo hace el perito tercero, lo cual daría la suma de \$ 156.913. En cuanto a la segunda obra, el demandado reconoce que costó pesos 39.382,23, no habiendo probado el actor que llegara hasta la suma que indica en la demanda.

Con estos antecedentes, creo justo elevar el monto fijado en la sentencia a \$ 5.000, desde luego como saldo, dando por pagado a cuenta pesos 2.500. Con costas al vencido.

Los doctores Maschwitz y Lagos adhirieron al voto precedente.

Por el mérito que ofrece la votación de que instruye el acuerdo que precede, se confirma en lo principal la sentencia de fs. 258, aclarada a fs. 265 vta., elevándose el monto de la condena a pesos 5.000. Con costas. — Hernán Maschwitz. — Juan C. Lagos. — José C. Miguens. — Ante mí: Manuel A. Goñi

CODIGO DE LA EDIFICACION

Con fecha 25 del corriente, la Intendencia Municipal ha remitido un mensaje a la Comisión de Vecinos Interventora del H. Concejo Deliberante, recabándole la ampliación hasta el 30 de Octubre próximo del plazo fijado para formular observaciones al nuevo Código de la Edificación, así como que se fije el 1º de Enero de 1943, como fecha definitiva para la puesta en vigencia de aquél.

Reiterando la invitación formulada en nuestro número anterior, solicitamos a los señores asociados del C.A.C.Y.A., a los lectores de esta Revista y a los profesionales de la construcción, en general, se sirvan hacernos llegar cuanto antes las observaciones que el nuevo Código les sugiera, a fin de dar traspaso de ellas a la Comisión

Técnica autora del mismo, en tiempo oportuno para que puedan ser consideradas detenidamente y resueltas con el espíritu de amplia comprensión y justicia que ha inspirado las tareas del mencionado organismo honorario.

A partir del 28 del corriente, L. S. 1 Radio Municipal, propalará todos los jueves, de 18.15 a 18.30 horas, una charla explicativa sobre los alcances del nuevo código, en sus distintos aspectos.

La primera de tales disertaciones estará a cargo del Ing. Herbin, siguiéndole en el uso del micrófono los demás miembros de la Comisión Técnica.

APRENDA EL A. B. C. D. DE LA COCINA ELECTRICA

- A.— *Es más Segura*, porque elimina completamente todo riesgo.
- B.— *Es más Rápida*, porque basta dar vuelta a una llave para encenderla y regularla.
- C.— *Es más Económica*, porque puede proporcionar el calor estrictamente necesario a cada comida, evitando consumos que no se aprovechan, y porque, gracias a las tarifas sumamente reducidas, el gasto diario es de pocos centavos.
- D.— *Es más Limpia*, porque no produce humo ni hollín y porque, siendo así, no mancha los utensilios.

COCINE MEJOR

CON

COCINA ELECTRICA CIA. ITALO ARGENTINA DE ELECTRICIDAD

San José 180

U. T. 35 (Libertad) 5451