

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Ley N ° 13.512

Artículo 1º

Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamento de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.

Artículo 2º

Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y co-propietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad. Se consideran comunes por dicha razón :

Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines;

Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc.;

Los locales para alojamiento del portero y portería;

Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos;

Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común. Esta enumeración no tiene carácter taxativo.

Los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes salvo convención en contrario.

ANALISIS DEL ART. 2do

1) Determinación de las distintas partes del edificio.

Dentro del edificio y conforme a la normativa de la ley en análisis podemos distinguir en principio tres clases de componentes:

Partes de uso exclusivo.

Partes de uso comun

Partes de propiedad y uso exclusivo

Partes de uso exclusivo: Conforme al art. 2 de la ley 13.512 "cada propietario sera dueno exclusivo de su piso o departamento...." y conforme al art. 4 enajenar el piso o departamento, constituyendo sobre ellos derechos reales y personales, sin necesitar la autorización del resto de los copropietarios. Con ello ninguna duda cabe que en el ejercicio del derecho de propiedad sobre la unidad de uso exclusivo el dueno puede disponer de ella sin que el consorcio p pueda hacer objeción alguna, siempre con las restricciones y límites que impone el reglamento de copropiedad, que mas adelante veremos.

Partes de uso comun, conforme al art. 2 ya citado, el propietario de cada unidad, será además condominio de los siguientes elementos constitutivos del inmueble.

TERRENO: En primer lugar los condominios comparten el terreno donde se encuentra construido el edificio, de ahí que los departamentos sean en general más económicos que las casas.

CIMIENTOS: 0 sea la base del edificio que, se encuentra bajo tierra.

MUROS MAESTROS.- Pueden caracterizarse como tales aquellos que cubren las columnas los que de ningún modo pueden ser afectados por el copropietario de tal modo que ponga en peligro la estructura del edificio. Por ello existe la prohibición absoluta de demolerlos, aunque formen de la unidad individual ya que su desaparición puede dar lugar a la desaparición total del inmueble. Conforme al art. 5 de la ley en análisis esta prohibido "toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o de las partes comunes". Sentado este principio de abstención por parte del copropietario de afectar estos muros maestros, se le agrega otra obligación de no hacer en la mencionada norma que consiste en la prohibición de "cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas de las del conjunto". Esta prohibición no está relacionada en modo alguno con la seguridad del edificio, sino mas bien con un problema de estética, de modo tal que la facultad de decorar la unidad no se extienda al frente, presentando diversidad de colores, materiales, etc... Sin perjuicio de lo expuesto, la facultad que tiene el consorcio de exigir esa modificación del frente del edificio no puede llegar a extremos tales como el de evitar la presencia de acondicionadores de aire, por ejemplo una inflexibilidad de esta naturaleza evidenciaría un ajercicio abusivo del derecho que le confiere el artículo 5 de la Ley 13.512 y difícilmente tendría la posibilidad de prosperar ante la justicia.

Así por ejemplo la jurisprudencia: "el impedimento de uso de la fachada u otro bien comun para la instalación de acondicionadores puerder privar al interesado de un alegítima prerrogativa de mejor goce y uso de su propiedad, por eso, la conducta de quien lleva a cabo esta instalación n opuede juzgarse arbitraria ni asimilable a quien cambia por sí un tramo de la fachada, en su forma, color o decoración por una mera predilección estetica" (Cámara Nacional Cibil Sala B Abril 4-975 FD 64-97) y luego la misma sala y en el mismo caso sienta un criterio que puede considerarse el lógico y justo en la interpretación del artículo 5 en análisis, sentenciando: "En la apreciación de la quiebra de los valores estéticos debe procederse con criterio riguroso, para resolver en contra de quien hizo la colocación (en el caso se refiere a un aparato de aire acondicionado), solo cuando ella rompe groseramente y sin alternativa la armonía del conjunto, tanto mas cuando la proliferación de esas instalaciones determine una modificación en la apreciación de esos valores". Del mismo modo la colocación de antenas ha sido materia de discusión judicial, siendo cada vez menos frecuentes este

tipo de planteos habida cuenta no solo la proliferación de los aparatos de aire acondicionado y antenas de televisión.

TECHOS: Los techos del inmueble también son partes comunes y los copropietarios deben contribuir a su mantenimiento y conservación. Estos no deben confundirse con las azoteas las que normalmente son de uso común, sin perjuicio de que sean de uso exclusivo por el hecho que solo una unidad de vivienda tenga acceso al mismo. Ese sería un caso de una parte de propiedad común y uso exclusivo.

PATIOS: Estos también son partes comunes, pese a que normalmente son de uso exclusivo al titular de la vivienda con acceso al mismo. El hecho de que el dueño de la vivienda con acceso pueda tener el uso exclusivo, el hecho de no tener la propiedad del mismo en un ciento por ciento, impone restricciones a ese uso y goce, por lo que en principio y como regla básica deberá respetar espacio destinado a patio, en ese estado, sin posibilidad de techarlo transformando un nuevo ambiente. Asimismo tampoco tendría derecho a cerrarlo por medio de un toldo, en la medida que por medio de ello, obtenga el mismo beneficio que un techo, dejándolo cerrado permanentemente. Asimismo normalmente el patio destinado generalmente a unidades de la planta baja tienen como función la entrada de aire y luz a la unidad con acceso al mismo, de tal modo que el cerramiento del patio común constituiría no solo una violación (del artículo 2 sino también una franca infracción a normas municipales en la materia.

SOLARES: Entendiendo que la palabra solar puede asimilarse a los balcones, que al igual que los patios, son propiedad de todo el consorcio con uso exclusivo por parte del propietario. Del mismo modo en el caso analizado precedentemente el propietario con acceso exclusivo al balcón no puede cerrarlo herméticamente, transformarlo en una nueva habitación, sin perjuicio de que se permiten la colocación de protectores de balcones, como así también la colocación de toldos de Iona o materiales impermeables, en la medida que mantenga la armonía del frente. Así por ejemplo el consorcio no podría oponerse a la colocación de un protector de balcón en la medida que el mismo fuere pintado del mismo color que las barras del balcón, pero si sería atendible su queja si se pretende decorarlo de tal modo que afecte la armonía del frente. Del mismo modo respecto de los toldos .existe una norma municipal que prevé que los toldos de un mismo edificio tienen que ser del mismo color o con las mismas guardas de colores en su caso, definiendo tal elección el primer copropietario que coloca el toldo.

PORTICOS, GALERIAS Y VESTUARIOS COMUNES: Sobre ellos no hay dificultad. Sin duda aquí la ley se refiere a los palieres y el hall de entrada cuyo carácter común no da lugar en líneas generales a ningún tipo de dificultad. Respecto de los pórticos entiendo que la ley se refiere a puertas que existen dentro de los pasillos o dentro del hall o pasillo de entrada ya que la puerta I de entrada la menciona mas adelante como de uso común. ESCALERAS Y PUERTAS I)E ENTRADA: No existe dificultad alguna para determinar que las escaleras son de uso común lo mismo que las puertas de entrada. Respecto de las puertas de entrada, la modalidad de mantenerla cerrada permanentemente, pese a la existencia de portero electrico, y la molestia que significa no poder utilizarlo, si la mayoría de los copropietarios ha dispuesto como medida de seguridad que se mantenga cerrada en forma permanente, no tendrían los eventuales perjudicados de la medida, derecho de reclamo alguno, ya que la jurisprudencia ha entendido que no altera el carácter común de la puerta de entrada y constituye una

forma de reglamentar su uso, potestad que se encuentra en manos de la mayoría de los copropietarios.

Sin perjuicio de lo expuesto, la restricción que impera en la mayoría de los edificios destinados a oficinas de no poder acceder a los mismos fuera de determinado horario o bien determinados días, como domingos y feriados constituiría una restricción excesiva por parte de los copropietarios y en detrimentos de ellos, por lo que pese a ser una costumbre generalizada tal restricción, la posibilidad de acceder dentro del horario prohibido con total libertad ha sido autorizado judicialmente. En este caso la restricción mencionada va más allá de una mera reglamentación, siendo sin duda una verdadera y grave restricción al dominio que en forma alguna puede ser tolerada por la justicia.

LOCALES E INSTALACIONES DE SERVICIOS CENTRALES: Su carácter de común resulta indiscutible. Normalmente las discusiones suscitan en la hora de determinar el carácter común o exclusivo de una canchero a fin de contribuir a repararla. Ese punto será materia de examen en puntos sucesivos.

UNIDAD DESTINADA AL ALOJAMIENTO DEL PORTERO Y PORTERIA:

Normalmente en los edificios que sobrepasan los tres pisos y poseen ascensor se construye una vivienda destinada al portero y su familia, conviviendo en consecuencia el mencionado dentro del edificio. La unidad correspondiente al portero es propiedad común pero de uso exclusivo del referido portero por todo el tiempo que dure la relación laboral.

Cada propietario es en consecuencia en la proporción, que le corresponda condominio de la unidad de vivienda correspondiente a la portería.

TABIQUES O MUROS DIVISORIOS DE LOS DISTINTOS DEPARTAMENTOS: Aquí la ley aclara sobre el carácter de comunes (a aquellos muros divisorios que sin llegar a ser muros maestros separan dos departamentos. En consecuencia esos tabiques son comunes de todos los copropietarios y no solamente de los departamentos linderos, por lo que su conservación y reparación estará a cargo de todos los copropietarios y no solamente de los departamentos linderos, es lo que ha dejado bien aclarado la ley en ese punto al declararlo dentro de las partes comunes.

ASCENSORES, MONTACARGAS Y EN GENERAL TODOS LOS ARTEFACTOS O INSTALACIONES EXISTENTES EN BENEFICIO COMUN: Es indiscutible el carácter de común de los elementos mencionados quedando a cargo del reglamento de copropiedad o aún del reglamento interno del edificio pormenorizar el uso de los mismos. Normalmente la mayor afectación respecto de los ascensores sobreviene cuando algún propietario o inquilino se muda, ya sea traiga o lleve muebles. Es conveniente fijar en el reglamento de copropiedad un horario adecuado y razonable para efectuar mudanzas, arbitrando además un sistema de sanciones para aquel que en ocasión de mudarse dañe los bienes de propiedad común.

SOTANOS Y TERRAZAS: Dentro del mismo artículo se indica el carácter de común de los sótanos y terrazas, permitiendo que los consorcistas pacten lo contrario. De modo tal que si el reglamento nada dice al respecto tanto sótanos como terrazas son de uso común. Cuando en un sótano se construyen bauleras, las mismas son de uso exclusivo del propietario, que generalmente accede a ellas con la compra de su unidad de vivienda, adquiriendo la baulera como unidad complementaria. Fuera del lugar afectado a la baulera de uso exclusivo el resto es de propiedad común. Pero como

normalmente el sótano es el lugar donde están algunos o todos los servicios centrales los copropietarios no pueden utilizarlo para guardar todas aquellas cosas que no le entran en la vivienda, ya que el espacio es necesario para una adecuada atención del servicio de higiene y aseo periódico, por lo que ese uso común del sótano debe ser convenientemente reglamentado a fin de evitar abusos y situaciones enojosas.

Respecto de las azoteas, pueden verse como se indica arriba afectadas al uso exclusivo del propietario de la vivienda que tiene acceso a la misma. De no verse afectada por tal derecho es de uso común de todos los consorcistas, los que podrán tender la ropa y colocar antenas. Cabe aclarar que la enunciación precedente no es taxativa, esto es limitativa al número de los elementos que se consideran comunes en un edificio, muy por el contrario la ley dice que la enunciación del artículo 2 es meramente ejemplificativa pudiendo considerarse comunes otros elementos no contemplados por la ley. En una actitud muy inteligente la ley arbitró los medios necesarios para que por extensión se consideren comunes otros elementos no conocidos o no inventados al tiempo del sancionamiento de la ley y que pudieren ser incluidos automáticamente.

Gracias a esta indicación hoy día puede considerarse colectiva a la antena colectiva valga la redundancia.

Artículo 3º

Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcionado al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan.

ANALISIS DEL ARTICULO 3ro

USO DE LOS BIENES COMUNES.

Los bienes detallados en el punto anterior, podrán ser usados por los copropietarios "conforme a su destino" "sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás".

De este modo la ley exige dos elementos de lógica convivencia, en primer lugar que los bienes comunes se utilicen de acuerdo a su destino, o sea darles el uso normal y que ese uso sea tal que no perjudique o restrinja el mismo derecho de uso que tengan los demás copropietarios sobre la misma cosa.

Los reglamentos de copropiedad normalmente prevén reglas que tienden a uso racional de las cosas comunes por ejemplo previendo horarios de uso de ascensor para mudanzas, u horarios de cierre con llave de la puerta de entrada, como así también horario a partir de los cuales puede sacarse a los palieres los residuos.

DERECHO DE CADA CONDOMINIO SOBRE LAS PARTES COMUNES.

La segunda parte del artículo en análisis prevé el derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcionado al valor de su unidad. Correlativamente y conforme al artículo 8 primera parte en esa misma proporción deberán contribuir los copropietarios para la administración y reparación de los bienes comunes.

Respecto de los porcentuales y su proporcionalidad al metraje de las unidades cubiertas volveremos mas adelante.

INSEPARABILIDAD DEL DERECHO A LAS PARTES COMUNES Y DE SUS DERECHOS DE PROPIETARIOS DE SU UNIDAD.

Coherente con el sistema instituido en la ley en estudio, los derechos de cada propietario sobre las partes comunes son inseparables del dominio uso y goce su respectivo departamento. Y agrega que la transferencia de tales derechos o la constitución de gravamen sobre el mismo o embargo trabado sobre la unidad del titular comprende también el derecho a las partes comunes, las que en consecuencia son inseparables de la unidad no pudiendo afectar o transferir los derechos sobre la otra. Sin ninguna es una norma de orden público, por lo que no podrá ser en modo alguno modificada ni por la voluntad de las partes ni siquiera con el consentimiento de todos los copropietarios.

De este modo la ley en estudio crea en esta materia un supuesto de indivisión forzosa en los términos de los artículos 2710 y siguientes del Código Civil que indica que habrá indivisión forzosa cuando halla condominio sobre las cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenezcan a diversos propietarios, estando impedidos los condominios a solicitar la división del bien.

Artículo 4º

Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás enajenar el piso o departamento que le pertenece, o constituir derechos reales o personales sobre el mismo.

ANALISIS DEL ART. 4to

Conforme al artículo 4 de la ley 13.512 "cada copropietario puede sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar el piso o departamento que le pertenece, o constituir derechos reales o personales sobre el mismo". Así como la ley reglamente los derechos de los copropietarios sobre la cosa común consagrando un condominio con indivisión forzosa como contrapartida consagrada el dominio absoluto sobre la unidad perteneciente a cada propietario.

Este dominio que aparece como absoluto en principio, tiene todas las características del dominio en general, en los términos del artículo 2506 del Código Civil, pudiendo su titular ejercer sin tipo de condicionamiento su derecho de propiedad. Sin perjuicio de ello tendrá restricciones que deberá respetar, ya que el ejercicio a que se refiere este artículo 4 debe ser interpretado integralmente con el resto de la Ley en estudio por ello cuando el propietario quiera por ejemplo vender o alquilar su unidad, deberá respetar

el destino de la misma, por ejemplo si el destino de las unidades es exclusivamente para vivienda no podrá instalar oficinas o depósitos.

Por ello pese a que un departamento afectado a la normativa de la ley normalmente se ve afectado por mayores restricciones que otro tipo de inmueble, no implica que no pueda ejercerse sobre los derechos derivados del dominio siempre y cuando respeten las normas que reglamenten su ejercicio.

RESTRICCIONES Y LIMITES AL EJERCICIO DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE LA UNIDAD DE CADA COPROPIETARIO.

En general.

En el Código Civil, en los artículos 2611 y siguientes y bajo el título "de las restricciones y límites del dominio" el codificador sentó reglas genéricas referentes al tema en estudio. Velez Sarsfield fundamenta dicha normativa en la nota al artículo 2611 expresando: "las restricciones al dominio privado en mira de salvar otros derechos de las propiedades contiguas ... y agrega estas disposiciones no tienen en realidad otro objeto que el de determinar los límites en los cuales deben restringirse el ejercicio normal del derecho de propiedad, o de conciliar los intereses opuestos de los propietarios vecinos".

De este modo puede decirse que en general los vecinos de distintos inmuebles tienen ciertas limitaciones legales al ejercicio de su derecho de propiedad, el que podemos resumir genéricamente en lo siguiente:

1) Excavaciones en terreno propio: Conforme al artículo 2615 el propietario de un inmueble no puede hacer excavaciones ni abrir fosos en su terreno de modo tal que puedan causar la ruina en el terreno vecino, ya sea afecte a la construcción en sí como a sus plantaciones o causare desmoronamiento de tierra.

2) Caída de materiales o elementos: Conforme al artículo 2616 el propietario debe mantener su inmueble de modo tal que de caerse algún elemento o material de él no dañen a vecinos o transeúntes. Interpretando esta norma con las que regulan la responsabilidad civil en general artículo 1109, 1113, de Código Civil ya que en el caso de causar algún daño por elemento caído de su propiedad el dueño deberá responder por daños y perjuicios salvo que probare que medio parte de la víctima o la de un tercero por el cual no deba responder (artículo 1113) ya que en el caso el dueño responde por el vicio o riesgo de la cosa, sin que la ley requiera para su sanción relación de causalidad entre el hecho y la voluntad del sujeto. Por ello la colocación de macetas, maceteros, maceteros pesados, u otros objetos, en balcones en realidad constituyen un riesgo para su dueño, ya que si se desprenden de sus lugares, aun sin mediar voluntad alguna, ponen en cabeza de propietario todas las consecuencias de la responsabilidad Civil. Mas aun, cuando caen cascotes o escombros de construcción ya sea al exterior del edificio o patios internos o vecinos, ya que deben arbitrarse los medios necesarios para evitar tales perjuicios.

3) Humo, calor, olor, ruidos, etc.: El Código Civil reformado por la ley 17.711, indica que el límite a las molestias que se ocasionen a los vecinos por el humo, olor, calor, luminosidad, ruidos, vibraciones o daños similares no deben exceder la normal

tolerancia, aunque el productor de dichas molestias tenga autorización administrativa para funcionar. En cuanto a la solución o resolución de estos conflictos, el artículo 2618 intenta contemporizar la producción industrial en general con la tranquilidad o calidad de vida de los linderos, dejando en manos del juzgador el imponer una indemnización de daños y perjuicios al infractor con la continuidad de tales molestias- o bien hacerlas cesar. Asimismo agrega una regla muy justa y de gran ayuda para dilucidar tal cuestión: la prioridad del uso.

4) Pozos, cloacas, acueductos, materias corrosivas: El artículo 2621 del Código Civil prohíbe la construcción de "pozos, cloacas, letrinas, acueductos, que causen humedad, establos, depósitos de Sal, materias corrosivas ... o fabricas en empresas peligrosas a la seguridad, solidez, y salubridad del edificio o nocivas a los vecinos" debiendo guardar las distancias a los muros medianeros que indique la reglamentación.

5) Aguas estancadas: El artículo 2625 del Código Civil prohíbe al dueño de un inmueble tener "aguas estancadas", que emanen de sus inmuebles olores o causen filtraciones en los inmuebles vecinos, como tampoco hacer trabajos que transmitan a las casas vecinas gases fétidos o perniciosos para la salud en general.

6) Árboles: Los árboles deben plantarse a tres metros de las medianeras y los arbustos a un metro. Si bien en general en los balcones o patios interiores no hay árboles, es bueno conocer esta norma, para conocer los derechos de todo el consorcio respecto de sus vecinos linderos. Conforme al artículo 2629 Código Civil, en caso de que las ramas de los árboles se extendiesen sobre las propiedades vecinas, el vecino tiene derecho a solicitar que las mismas se corten y si fuesen raíces, podrá cortarlas por sí mismo.

7) Ventanas en medianeras: Reza el artículo 2654 que ningún propietario podrá abrir ventanas en la pared medianera sin consentimiento del condominio y agrega la nota al mencionado artículo que ni aun con "vidrio incrustado en marco que no pueda abrirse". Y el artículo 2658 completa el concepto diciendo que no puede tenerse "vistas del previo vecino" por medio de ventanas, balcones, "u otros voladizos", sino a menos de tres metros de la línea divisoria. También esta prohibida la vista oblicua sobre la propiedad ajena sino con 60 cms. de distancia.

En particular: Si bien algunas de las restricciones precedentemente indicadas resultan poco imaginables para un edificio dividido en propiedad horizontal, es bueno tener un conocimiento genérico de las mismas, para resolver cuestiones análogas que pueden suscitarse entre los vecinos concordantemente con las soluciones del Código Civil, cuando dichas cuestiones no están contempladas por los reglamentos internos. Véase por ejemplo el tema del humo, que puede asimilarse perfectamente a la prohibición expresa o tácita de hacer el tradicional asado tanto en los balcones como en los patios interiores.

Asimismo la prohibición de abrir ventanas en los muros medianeros o bien en paredes que dan a patios interiores resulta interesante por que puede suscitarse alguna cuestión sobre el particular y es conveniente saber si hubo violación de la Ley. A estas restricciones genéricas cabe sumarle restricciones especiales que surgen de la Ley 13.512, y que son las siguientes:

Está prohibido a los copropietarios efectuar "innovaciones o modificaciones" que afecten la seguridad del edificio a los servicios comunes.

Queda claro en consecuencia que el derecho de modificar la unidad de cada consorcista no es absoluta, sólo está prohibida cuando afecte la seguridad del edificio (por ejemplo destrucción parcial de medianeras) o afectare los servicios comunes (obstruya canerías de distribución de aguas en general). La Ley limita en consecuencia esta restricción sacrificando un mero interés personal al interés conjunto, pero existan reglamentos de copropiedad que limitan aun mas los supuestos legales de modo tal de oponerse a cualquier tipo de modificación, afecten o no a los servicios comunes o bien la seguridad del edificio. Entendiendo que una cláusula que impidiera cualquier tipo de modificación interna en la unidad habitacional, por la prohibición en si misma, y con ninguna función respecto del conjunto y consecuentemente impidiera mejorar la calidad de vida o comodidad de su propietario, sería susceptible de revisión judicial.

Artículo 5º

Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento; estando prohibida toda Innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes. Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.

ANALISIS DEL ART. 5to

Otra prohibición que surge de la normativa del artículo 5 de la Ley 13.512, es la que indica que esta terminantemente prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas al conjunto". El alcance de esta prohibición lo hemos analizado en capítulos anteriores en el sentido de que la Ley no ampara el ejercicio abusivo de ese derecho, por lo que los jueces se han pronunciado en materia de acondicionadores de aire y antenas de televisión con los alcances apuntados.

La prohibición legal en análisis tiende a evitar que los consorcistas puedan redecorar o pintar con colores diferentes al conjunto de modo tal que indirectamente afecten la estética del conjunto. Pero como se ha visto a la hora de medir la estética con la comodidad se tiende a la comodidad, en la medida que no resulte arbitraria o abusiva.

Artículo 6º

Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos:
Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración;
Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.

ANALISIS DEL ART. 6to

El artículo, consagra la siguiente prohibición dirigida no solo al propietario sino también en general a cualquier ocupante:

Destinar la unidad a usos contrarios a la moral y las buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad.

Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos o ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio. Y aquí cabe preguntarse que clase de sanción le merecería al transgresor de este artículo ... La Ley en su artículo 15 prevé que el administrador o los propietarios denunciarán la transgresión imponiéndose al autor pene de arresto hasta de veinte días o la aplicación de una multa cuyo beneficiario será el fisco. Asimismo el juez se encuentra facultado a adoptar las medidas necesarias a fin de hacer cesar la infracción pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio del uso de la fuerza pública en casos necesarios. Jurisprudencialmente puede citarse la aplicación de esta normativa en una sentencia de la Cámara Civil Comercial de Bahía Blanca, donde se impuso arresto de los locatarios de un inmueble afectado al régimen de propiedad horizontal que habían instalado un cabaret en el inmueble. (Autos "Marchesi Norman c, Sepulveda de Boletta" E.D. 58-194 y siguientes).

Sin perjuicio de la pena de arresto instituido en la Ley como así también la posibilidad de allanamiento, en caso de reincidencia y si el infractor fuere ocupante no propietario podrá ser desalojado. Vale decir que sin perjuicio del contrato de locación que lo ligue con el propietario del inmueble, el administrador o el propietario afectados pueden solicitar el desalojo en caso de reincidencia en la violación del artículo 6 de la Ley en estudio. Todas estas penalidades pueden aplicarse sin perjuicio de la acción por daños y perjuicios, en la medida del daño producido.

A estas restricciones genéricas y específicas suelen agregarse otras derivadas del reglamento de copropiedad y administración, que en la medida que vengán a completar la Ley no resulten abusivas o arbitrarias serán válidas y obligatorias para los consorcistas.

Artículo 7º

El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos ; al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etc. Toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.

Artículo 8º

Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado

sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta. Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren a juicio de cualquiera de ellos, de costo excesivo o contrarias al reglamento o a la ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva ; pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad. Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, pueden realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados. Podrá también, cualquiera de los propietarios realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado. Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece.

Artículo 9º

Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración, por costo de escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento sólo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en la escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. El reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos a los siguientes puntos :

Designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin. Dicho representante podrá elegir al personal de servicio de la casa y despedirlo;

Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción ; debiendo nombrarse en su caso, el reemplazante por acto de escritura pública;

La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes;

La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley se exige una mayoría especial.

Artículo 10º

Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condóminos, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos. Estos se computarán en la forma que prevea el reglamento y en su defecto se presumirá que cada propietario tiene un voto. Si un piso o departamento perteneciere a más de un propietario, se unificará la representación. Cuando no fuere posible lograr la reunión de la mayoría necesaria de propietarios, se solicitará al juez que convoque a la reunión que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado a tomar medidas urgentes. El juez

deberá resolver en forma sumarísima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponda a fin de escucharlos.

Artículo 11º

El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquéllos. Está, además, obligado a asegurar el edificio contra incendio.

Artículo 12º

En caso de destrucción total o parcial de más de dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales. Si la mayoría no lo resolviera así, podrá recurrirse a la autoridad judicial. Si la destrucción fuere menor la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizada, en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la parte de ésta, según valuación judicial.

Artículo 13º

Los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras se cobrarán a cada propietario independientemente. A tal efecto se practicarán las valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

Artículo 14º

No podrá hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio de distintos propietarios, si la hipoteca no comprende a éste y si no cuenta con la conformidad de todos los propietarios. Cada piso o departamento podrá hipotecarse separadamente, y el conjunto de los pisos o departamentos, por voluntad de todos los propietarios.

Artículo 15º

En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes de las normas del artículo 6º el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la transgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos a cinco mil pesos. El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuera menester. Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado. La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que compete al propietario o propietarios afectados.

Artículo 16º

En caso de vetustez del edificio, la mayoría que represente más de la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.

Artículo 17º

La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro total del edificio, sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del artículo 3266 del Código Civil, aún con respecto a las devengadas antes de su adquisición, y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los artículos 3901 y 2686 del Código Civil.

Artículo 18º

A los efectos de la presente ley, quedan derogados los artículos 2617, 2685 "in fine" y 2693 del Código Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley.

Artículo 19º

El Poder Ejecutivo reglamentará esta Ley estableciendo los requisitos de inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos a que la misma se refiere, forma de identificación de los pisos o departamentos, planos que será necesario acompañar, etc.

Artículo 20º

Comuníquese al Poder Ejecutivo.