

Categoría: Planificación Física Gobierno

Creado: Jueves, 05 Agosto 2021 14:37

Escrito por Leidys Ruíz Licea

Visto: 4210

Artículo.-595 Se consideran elementos comunes generales de un edificio de propiedad horizontal:

1. El terreno en que se asiente el edificio.
2. Los cimientos, paredes maestras, vestíbulos, galerías, pasillos y los techos que puedan cubrir estos espacios, así como las escaleras, y vías de entrada y salida o de comunicación.
3. Los sótanos, azoteas, patios, terrazas, y jardines, salvo imposición o estipulación en contrario.
4. Los locales destinados al solo alojamiento de porteros o encargados de edificios, salvo disposición o estipulación en contrario.
5. Los locales para instalación de servicios generales, como electricidad, luz natural, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisterna, tanques y bombas de agua y demás similares.
6. Los ascensores, incineradores de residuos y en general todos los artefactos e instalaciones existentes para beneficio común.
7. Todo lo demás que fuere racionalmente de uso común del edificio, o necesario para su existencia, conservación y seguridad.

Artículo.596- También será considerado como elemento común, pero con carácter limitado, siempre que se acuerde expresamente así por la totalidad de los propietarios titulares de un edificio, aquellos que se destinen al servicio de cierto número de apartamentos con exclusión de los demás, porterías distintas, servicios sanitarios comunes a los apartamentos de un mismo piso, y otros análogos.

Artículo 597.- Los elementos comunes generales o limitados, se mantendrán en indivisión forzosa y no podrán ser objeto de la acción de división de la comunidad, cualquier parte en contrario será nulo.

Artículo. 598- Cada propietario titular podrá usar los elementos comunes conforme a su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás.

Artículo 599.- El uso y disfrute de cada apartamento de un edificio de propiedad horizontal, estará sometido a las siguientes disposiciones:

1. Realizarlos de acuerdo con el destino dado al edificio. Si éste fuese destinado a vivienda, no podrá ningún propietario titular establecer en el edificio, comercio, industria, laboratorio, ni ninguna otra forma de explotación, a menos que expresamente se autorice por todos los titulares.
2. Ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejora de su apartamento sin que pueda perturbar el uso y goce legítimo de los demás, ni

Categoría: Planificación Física Gobierno

Creado: Jueves, 05 Agosto 2021 14:37

Escrito por Leidys Ruíz Licea

Visto: 4210

cambiar la forma externa de las fachadas, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas de las del conjunto, ni colocar toldos en los vanos, que desentonen con éste.

Artículo.600- La infracción de las reglas contenidas en el artículo anterior dará lugar al ejercicio de la acción de la indemnización de daños y perjuicios a favor de los titulares que resulten particularmente afectados.

Artículo.601- Las reformas a realizar en un edificio de este tipo, que propendan al mejoramiento del mismo, o al uso más cómodo de los elementos comunes, así como cuantas alteren el aspecto general de la fabricación, serán acordadas por la mayoría, salvo si afectaren el derecho privativo de uno o más de los propietarios titulares sobre sus respectivos apartamentos, caso en que deberá obtenerse además el consentimiento de los mismos.

Artículo.602- Cuando uno de estos edificios o sus elementos comunes requieran obras urgentes o necesarias a su reparación, seguridad o conservación, cualquier titular podrá hacerla a sus expensas o repetir contra los demás para el pago proporcional de los gastos hechos, mediante las justificaciones pertinentes. La estimación de la urgencia, necesidad de las obras y su importe, corresponde a la mayoría de los propietarios titulares o en su defecto y a petición de cualquiera de estos, al organismo competente.

Artículo 603.- Ningún titular podrá sin el consentimiento unánime de los otros, construir nuevos pisos, hacer sótanos, excavaciones, o realizar obras que afecten a la seguridad, solidez y conservación del edificio.

Artículo.604-Las paredes de fachadas y de cargas, incluso los cimientos y tejados, cualquiera que sea su cubierta, deben construirse y repararse por todos los dueños de la edificación, en proporción al valor de la parte que tengan en ella.

Artículo 605- El propietario de cada inmueble contribuye y atiende a la conservación de su propio piso, incluidos pisos, paredes y falsos techos. El entrepiso se construye y conserva por el propietario del inmueble inferior (para el que constituye el techo), el suelo del primer piso por los ocupantes de la planta baja y el suelo de la cubierta superior o azotea será responsabilidad compartida entre todos los propietarios del edificio y los ocupantes de los desvanes si los hubiera.

Categoría: Planificación Física Gobierno

Creado: Jueves, 05 Agosto 2021 14:37

Escrito por Leidys Ruíz Licea

Visto: 4210

Artículo 606.- Los tabiques sencillos de división, puertas, ventanas, etc., son responsabilidad del propietario a quien pertenecen.

Artículo.607- La construcción y conservación de las paredes y cimientos correspondientes a los sótanos de un edificio corresponden a sus dueños respectivos.

Artículo 608.- Si la fachada o un muro de carga necesita reparación en un solo punto, deben contribuir a ello todos los propietarios en razón del valor de su parte o piso, así como también al retoque exterior de las paredes, pues las obras interiores corresponden a cada dueño en su parte. Pero si el derribo de una fachada o muro de carga es ocasionado exclusivamente por uno de los ocupantes, él solo debe hacer la reparación.

Artículo .609- Ninguno de los condueños debe ejecutar obra alguna en fachadas, laterales o fondos de la edificación, sin consentimiento de los demás, a no ser que lo exijan razones de seguridad u ornato, una vez conocido y dispuesto por la autoridad facultada.

Artículo 610.- La escalera o escalinata que dé subida al portal de la planta baja y que desde el portal conduce al primer piso, se construirá y conservará a prorrata entre todos los propietarios, excepto el del piso bajo; la que desde el primero conduce al segundo, se costeará por todos, excepto los propietarios de los bajos y primer piso, y así sucesivamente; pero si por causa extraordinaria el propietario de uno de los pisos deteriora la escalera en alguna parte, tiene obligación de reparar el daño que haya causado.

Artículo 611.- La reparación del pavimento del portal si es de uso general, la puerta de entrada, el patio general y obras comunes a todos, que se realicen para la seguridad y tranquilidad de su convivencia, se costeará a prorrata por todos los ocupantes.

Artículo 612.- Si en la edificación hay patio de uso mancomunado, cada propietario, en la parte de la edificación que le corresponda, podrá abrir a aquel puertas, ventanas, etc., mientras no haya título en contrario, ni perjudique a los demás vecinos, ni afecte la imagen urbanística de la edificación y sea autorizado por la entidad especializada. Pero su autorizo será siempre de forma temporal, pues de necesitarse el terreno para otra inversión esto no puede ocasionar ningún impedimento y los vanos abiertos deben ser tapiados.

Categoría: Planificación Física Gobierno

Creado: Jueves, 05 Agosto 2021 14:37

Escrito por Leidys Ruíz Licea

Visto: 4210

Artículo 613.- Ninguno de los propietarios de inmuebles que dan a un patio o jardín, de estas características, puede ejecutar en este ningún tipo de construcción saliente, entiéndanse por esto ampliación u obra nueva, a no ser las autorizadas por las Ordenanzas Sanitarias y este propio código.

Artículo .614- Si en el patio hay objetos o instalaciones de uso común como cisterna, pozo, etc. cada ocupante puede usarlos sin perjudicar a los demás, correspondiendo a todos, las reparaciones que en dichos objetos o instalaciones se necesiten.

Artículo 615.- Cuando la edificación común haya de reconstruirse será bajo proyecto aprobado por todos los propietarios titulares, y por la autoridad competente (DMPF o DMV).