

SOBRE EL MANTENIMIENTO DE ESPACIOS E INSTALACIONES PROPIAS DE LAS UNIDADES

Nuestro Código Civil establece que, a partir de los 10 (diez) años desde que una obra es finalizada (edificio, vivienda, etc.), se termina toda posibilidad de reclamo sobre los vicios o defectos de construcción que ella tenga.

Esto no sólo se aplica a los defectos aparentes (visibles); también se aplica a los denominados “vicios ocultos” que pueden surgir en cualquier momento de la vida útil del inmueble. Para minimizar la aparición de estos últimos, es fundamental por parte de los consorcistas y usuarios de los departamentos lo siguiente:

- Observación y control del buen estado de la unidad.
- Mantenimiento de la misma y de sus instalaciones.
- Limpieza mínima, que evite el deterioro de superficies y/o obstrucciones en conductos y cañerías.

Esto se refiere no sólo al interior de los departamentos, sino también a todo lo que rodea al mismo. Nos referimos a los límites de fachada y los balcones, que por supuesto sólo son accesibles desde cada una de las unidades pero muy visibles por su vecino.

Es obligación de los usuarios de cada departamento cuidar el entorno del departamento con la misma dedicación con que mantiene el interior del mismo, a saber:

- 1) Mantener la limpieza de puertas exteriores; y de las ventanas incluyendo sus antepechos, rejas y barandas;
- 2) Mantener la limpieza de paredes, pisos y todo objeto existente en balcones. Esto a fin de que no facilite la aparición de insectos de todo tipo, u otros animales como palomas o murciélagos;
- 3) Verificar el funcionamiento de los desagües de jardineras y balcones, a fin de que estén limpios y secos; y no se produzcan obstrucciones y humedades que causen perjuicio a vecinos;
- 4) En caso de tener instaladas unidades exteriores de aire acondicionado, deberá asegurar la recolección de agua a fin de que no inunde el balcón o jardinera, y de que no gotee hacia planta baja (como se ha detectado).
- 5) En caso de tener plantas, tenga el cuidado de no tirar agua del riego o tierra a los pisos inferiores.
- 6) No use las jardineras o balcones como cesto de basura. No lo son.

CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN EN VIGENCIA

ARTÍCULOS A TENER EN CUENTA

TÍTULO PRELIMINAR – CAPÍTULO 4

ARTÍCULO 14.- Derechos individuales y de incidencia colectiva.

En este Código se reconocen:

- a. derechos individuales;
- b. derechos de incidencia colectiva.

La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos individuales cuando pueda afectar al ambiente y a los derechos de incidencia colectiva en general.

LIBRO TERCERO – DERECHOS PERSONALES – TÍTULO II – CONTRATOS EN GENERAL

ARTÍCULO 1054.- Ejercicio de la responsabilidad por defectos ocultos.

El adquirente tiene la carga de denunciar expresamente la existencia del defecto oculto al garante dentro de los sesenta días de haberse manifestado. Si el defecto se manifiesta gradualmente, el plazo se cuenta desde que el adquirente pudo advertirlo.

El incumplimiento de esta carga extingue la responsabilidad por defectos ocultos, excepto que el enajenante haya conocido o debido conocer, la existencia de los defectos.

ARTÍCULO 1055.- Caducidad de la garantía por defectos ocultos.

La responsabilidad por defectos ocultos caduca:

- a. si la cosa es inmueble, cuando transcurren tres años desde que la recibió;
- b. si la cosa es mueble, cuando transcurren seis meses desde que la recibió o puso en funcionamiento.

Estos plazos pueden ser aumentados convencionalmente. La prescripción de la acción está sujeta a lo dispuesto en el Libro Sexto.

LIBRO TERCERO – DERECHOS PERSONALES – TÍTULO IV – CONTRATOS EN PARTICULAR

ARTÍCULO 1272.- Plazos de garantía.

Si se conviene o es de uso un plazo de garantía para que el comitente verifique la obra o compruebe su funcionamiento, la recepción se considera provisional y no hace presumir la aceptación.

Si se trata de vicios que no afectan la solidez ni hacen la obra impropia para su destino, no se pactó un plazo de garantía ni es de uso otorgarlo, aceptada la obra, el contratista:

- a. queda libre de responsabilidad por los vicios aparentes;
- b. responde de los vicios o defectos no ostensibles al momento de la recepción, con la extensión y en los plazos previstos para la garantía por vicios ocultos prevista en los artículos 1054 y concordantes.

ARTÍCULO 1273.- Obra en ruina o impropia para su destino.

El constructor de una obra realizada en inmueble destinada por su naturaleza a tener larga duración responde al comitente y al adquirente de la obra por los daños que comprometen su solidez y por los que la hacen impropia para su destino. El constructor sólo se libera si prueba la incidencia de una causa ajena. No es causa ajena el vicio del suelo, aunque el terreno pertenezca al comitente o a un tercero, ni el vicio de los materiales, aunque no sean provistos por el contratista.

ARTÍCULO 1274.- Extensión de la responsabilidad por obra en ruina o impropia para su destino.

La responsabilidad prevista en el artículo 1273 se extiende concurrentemente:

- a. a toda persona que vende una obra que ella ha construido o ha hecho construir si hace de esa actividad su profesión habitual;
- b. a toda persona que, aunque actuando en calidad de mandatario del dueño de la obra, cumple una misión semejante a la de un contratista;
- c. según la causa del daño, al subcontratista, al proyectista, al director de la obra y a cualquier otro profesional ligado al comitente por un contrato de obra de construcción referido a la obra dañada o a cualquiera de sus partes.

ARTÍCULO 1275.- Plazo de caducidad.

Para que sea aplicable la responsabilidad prevista en los artículos 1273 y 1274, el daño debe producirse dentro de los diez años de aceptada la obra.

LIBRO CUARTO – DERECHOS REALES –TÍTULO V – PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 2043.- Cosas y partes propias.

Son necesariamente propias con respecto a la unidad funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones.

También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada.

ARTÍCULO 2046.- Obligaciones.

El propietario está obligado a:

- a. cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay;
- b. conservar en buen estado su unidad funcional;
- c. pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa;
- d. contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay;
- e. permitir el acceso a su unidad funcional para realizar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio, como asimismo para verificar el funcionamiento de cocinas, calefones, estufas y otras cosas riesgosas o para controlar los trabajos de su instalación;
- f. notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional.

Información aportada por la Arq. Patricia Barzola.