

11.3 - Algunas consideraciones sobre partes comunes y partes propias

Casos prácticos grises o controvertidos

TEMARIO GENERAL

- Ventanas, ventanales y ventiluces.
- Puertas
- Ventilaciones de Cocinas y baños
- Instalación eléctrica
- Balcones
 - Pisos de balcones
 - Baranda de balcones
 - Rejas de proteccion
- Llaves de paso de agua fría o caliente de baños y cocinas
- Rejillas cloacales de baños y cocina
- Depósitos de inodoros
- Cuadro de ducha
- Válvula de presión o de inodoro
- Hundimiento de pisos en PB
- Filtraciones en paredes de PB
- Conductos de calefacción y aire acondicionado
- Radiador de Calefacción

DESARROLLO DE TEMAS

- **Ventanas, ventanales y ventiluces.**

La pregunta inicial es “De quienes son las ventanas del edificio”

El CCC dice en su art.

*“ARTICULO 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.**”*

Según lo dicho en este artículo las puertas y ventanas son sin ninguna duda cosas propias.

La determinación de cosas propias de este artículo se contrapone con lo indicado en el primer párrafo del

*“ARTICULO 2040.- Cosas y partes comunes. Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas **o indispensables para mantener su seguridad** y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes.”*

Así como también con el Art. 2041 inciso d)

*“d) los cimientos, columnas, vigas portantes, **muros maestros** y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad;”*

Y el inciso i)

*“i) **los muros exteriores** y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes;”*

Considerando que las ventanas pertenecen y son parte insustituibles de los muros maestros y muros exteriores, son las instalaciones que cierran sus vanos y que por razones, entre otras, de seguridad el conjunto ventana debiera ser considerado como una instalación común de uso exclusivo.

La denominación instalación común de uso exclusivo deriva en que dicha instalación está al uso y cuidado por parte del propietario de dicha UF.

Es decir cuando una parte de dicha instalación se rompa o desgasta el propietario la debe reponer a su costo. Típico ejemplo es la cinta de enrollar de la cortina, cuando se gasta por el uso, la cambia el propietario.

Si analizamos la composición de una ventana veremos que está compuesta básicamente por un marco y sus hojas o ventanas.

Las hojas o ventanas son sin discusión partes propias, a cargo de los propietarios.

El marco es una pieza, generalmente de chapa de hierro doblada, que esta amurada al muro exterior.

Atento que el coeficiente de dilatación del hierro y la mampostería son diferentes es normal que en su encuentro existan pequeñas fisuras en su unión, al igual que en el muro se presentan grietas que pueden causar filtraciones de agua generando oxido en la parte exterior del marco de chapa

Este problema es la causa de los daños que sufren los marcos de las ventanas y de exclusiva responsabilidad del Consorcio.

Con respecto a las puertas ventanas linderas a patios o balcones la base horizontal de estas instalaciones se puede dañar cuando las aislaciones de dichos patios o balcones se rompen y filtra agua hacia el interior del ambiente, destruyendo el metal del marco y el solado de madera del interior del ambiente.

También en este caso es responsabilidad del Consorcio.

• Puertas

El Art. 2043 del CCC dice que las puertas son cosas propias sin discriminar de qué puertas estamos hablando.

Sin lugar a dudas todas las puertas interiores son cosas propias pero la puerta de acceso a cada unidad es de diferentes características a saber:

Cierra el vano de una pared divisoria de parte común con parte propia por lo cual es una cosa común según art. 2041 inciso i)

Es la que limita y mantiene la intimidad entre lo público (palier), y lo privado, (Dpto.) aportando a la seguridad y convivencia de sus integrantes.

También tiene la característica de la doble cara,

La cara interior puede ser tratada como el propietario desee pero la cara exterior debe sujetarse a la homogeneidad consorcial con sus pares de las otras UF.

La parte exterior de la puerta debe ser de igual formato y color a las demás.

El marco de la puerta que esta amurado a las paredes comunes puede dañarse por causas de humedad consorcial y su reparacion a cargo del consorcio.

Debemos interpretar que la puerta de acceso a cada UF es una instalación común de uso exclusivo con limitaciones en su mantenimiento, es decir mantener el estilo y color de la cara exterior.

- **Ventilaciones de Cocinas y baños**

Todo ambiente que disponga de artefactos a gas de cámara abierta (no tiro balanceado) deben contar con ventilación superior e inferior en dicho ambiente que posibilite la renovación del oxígeno.

En ambos casos se necesita un conducto desde el interior del ambiente hasta el exterior de la pared, en ambos extremos del mismo se fija una rejilla interior y otra exterior.

Tanto el conducto como las dos rejillas son propiedad del consorcio debido a que es una instalación específica que se encuentra en los muros exteriores y hacen a la seguridad y el confort.

Cuando se arruina o pierde una rejilla interior es responsabilidad del propietario su reposición. Cuando es con la rejilla exterior, se pierde por desprendimiento del muro la responsabilidad es del Consorcio.

En aquellos casos que por cambio en disposiciones reglamentarias y/u otras modificaciones la responsabilidad del cambio del sistema de ventilación será responsabilidad del consorcio.

Los conductos de ventilación de calefones tiro natural y termo tanque son responsabilidad del consorcio, y deben cumplir con la reglamentaciones vigentes. El consorcio deberá hacer las veces de controlador para que se cumplan con dichas especificaciones.

Con respecto a las ventilaciones de baños es algunos casos, estos ventilan a través de conductos colectivos verticales y su rejilla interior tiene el mismo concepto que la rejilla interior de la cocina.

- **Instalación eléctrica**

El Art. 2041 inciso f) dice

f) las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional;

Interpretando este inciso concluimos que las cañerías que llevan en su interior cables de energía son comunes en toda su extensión pero no así dichos cables, donde son comunes desde el medidor hasta el ingreso a cada UF.

Este criterio traerá diversos problemas en determinadas circunstancias.

Por Ej. Si una UF necesita aumentar el tamaño y calidad del cable en razón del alto consumo que tiene (excede al estimado consumo proyectado en el edificio) pues va a instalar un equipo de aires acondicionados para todos los ambientes, es el Consorcio quien deberá costear el cambio del cableado cuando es un gasto exclusivamente particular.

Se aconseja considerar este tema en asamblea de propietarios para definir como debe proceder el Administrador en estos casos.

- **Balcones**

Los balcones son estructuras de hormigón armado en voladizo, sobre dicha estructura se realiza un contrapiso, luego una carpeta de nivelación y por último el solado propiamente dicho.

Dentro de la parte común balcón, de uso exclusivo, existe una baranda de protección, un solado de tránsito y en ocasiones estructuras de protección.

Dichos espacios, que a partir del nuevo CCC son espacios comunes de uso exclusivo, y los mismos cuentan con las barandas y protecciones perimetrales que son propiedad consorcial

- **Pisos de balcones**

Tal como indica el Art. 2041 inciso d) es propiedad y responsabilidad del Consorcio la estructura de hormigón, la carga, la carpeta de aislación hidráulica y de nivelación.

El solado y revestimientos verticales es responsabilidad del propietario según lo indica el Art. 2043.

El problema radica en el revestimiento vertical pues su cambio o modificación puede alterar el frente del edificio. Se debe considerar que es una parte común de uso exclusivo con las mismas limitaciones que las puertas de acceso a cada UF.

- **Baranda de balcones**

Tal lo indicado en el Art. 2041 inciso d) la estructura de los balcones es una parte común, de uso exclusivo, y sus barandas en base a los descripto por el Art. 2040, *indispensables para mantener su seguridad* es una cosa común.

Es una cosa común independientemente de con que materiales está construida dicha baranda.

Todos los trabajos por reparaciones y mantenimiento están a cargo del Consorcio.

- **Rejas de protección**

Cuando las rejas de protección son partes integral de la baranda y son originales de construcción y todas las UF con balcón las poseen estas son propiedad del Consorcio.

Cuando las rejas de protección son colocadas por los propietarios estos son responsable del mantenimiento de ellas y también asumen la responsabilidad por obstrucción y/o daños que pudieran causar a otras partes comunes o a 3ros.

- **Llaves de paso de agua fría o caliente de baños y cocinas**

Las llaves de paso de las instalaciones sanitarias son propiedad del Consorcio.

Estas piezas sufren un permanente desgaste en su válvula de cierre (cuerito) y en el vástago y su sellado, trabajo esté a cargo del titular de dominio de la UF

En el caso de tener que cambiar la llave de paso por estar inutilizada el costo de reposición está a cargo del Propietario con control de los trabajos por parte de la Administración del Consorcio.

- **Rejillas cloacales de baños y cocina**

Las instalaciones sanitarias de desagües de baños, cocinas y/o lavaderos deben tener acceso a los tramos verticales para su destapación (boca de acceso), dicha tapa de piso es propiedad del consorcio, pues es parte de la instalación sanitaria.

Cuando se arruina o pierde dicha rejilla o tapa es responsabilidad del propietario su reposición.

- **Depósitos de inodoros**

Toda instalación sanitaria que contenga un inodoro cuenta con un depósito de agua. Este puede ser interno o externo.

Todo depósito externo son tal lo indica el Art. 2043 son cosas propias y su mantenimiento o reposición es responsabilidad del propietario.

Los depósitos internos, es decir depósitos que están dentro de la pared del baño detrás de los azulejos son propiedad del consorcio.

Los depósitos internos disponen en su interior de un mecanismo que habilita o no el ingreso de agua al mismo, según tenga o no lleno de agua su compartimiento. El mecanismo citado no es más que un flotador que controla el nivel del agua para habilitar su ingreso.

Como todo mecanismo es susceptible de rotura por desgaste y su reparación es responsabilidad del propietario pues es quien usa y desgasta dicho instrumento.

- **Cuadro de ducha**

El sistema de ducha de bañera está compuesto por el cuadro de ducha y su grifería.

Es responsabilidad exclusiva del consorcio cualquier trabajo que se deba realizar en el cuadro de ducha, mientras que estará bajo responsabilidad del propietario la reparación o cambio de la grifería.

- **Control cocinas calefones y calderas**

El Art. 2046 del CCC en su inciso e) dice:

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;

Este artículo implica que periódicamente el consorcio deberá instrumentar protocolos de inspección de las instalaciones riesgosas existentes en las UF o controlar las tareas de instalación de los mismos en el momento adecuado.

El costo de los trabajos de control está a cargo del consorcio pues hace a la seguridad edilicia, pero cuando se detecte el mal funcionamiento de un artefacto, es el propietario quien deberá asumir la responsabilidad y costo de su adecuación y/o reparación.

La periodicidad del control será, en primer término, en función de la antigüedad del inmueble y luego del primer control en función del estado en que se encuentren los distintos artefactos existentes en cada unidad funcional.

- **Válvula de presión o de inodoro**

Este sistema consiste en una cañería de determinado diámetro (1 1/4" Pulgada) que va desde el tanque de reserva en el último piso hasta el nivel más bajo del edificio, conectándose de manera especial con cada Dpto. generando una fuerte presión de empuje que arrastra todo los desechos que encuentra en el inodoro.

En cada baño el nexo entre la bajada de agua y el artefacto inodoro es la válvula de presión o válvula Diógenes, que regula el paso de agua a presión para el barrido y limpieza del artefacto.

El mantenimiento de esta válvula desde su conexión a la columna y hasta el inodoro es responsabilidad del propietario.

Su cambio es responsabilidad del Consorcio debiendo evaluarse los motivos de su reemplazo, si es por desgaste o mal uso el costo debe estar a cargo de los propietarios pero el trabajo debe ser realizado por personal técnico calificado bajo control de la Administración.

- **Hundimiento de pisos en PB**

Cuando en las unidades de PB o niveles inferiores el piso se hunda implica que la carpeta de sustentación del solado se ha vencido, por diversas razones a verificar, y es, en función de art. 2041 inciso d), responsabilidad del consorcio su solución.

- **Filtraciones en paredes de PB**

Cuando en los muros de las unidades ubicadas en la planta baja se manifiesten humedades que provengan del suelo, ya sea por cimiento u algún otro origen, dicha solución deberá ser abordada por el consorcio ya que todas las aislaciones son responsabilidad del mismo no importa el origen o ubicación.

Cuando hablamos del exterior del edificio nos estamos refiriendo al frente, contra frente, medianeras laterales techos y planta baja.

- **Conductos de calefacción y aire acondicionado**

Existen dos métodos de calefacción o aire acondicionado por conductos de ventilación

1. General

Cuando el proceso de conversión de aire es general y abastece a todas las unidades funcionales del edificio todo el sistema es responsabilidad del consorcio y su mantenimiento también.

2. Individual

Cuando el proceso de conversión de aire es individual y solo abastece a dicha unidad funcional todo el sistema es responsabilidad del propietario y su mantenimiento también.

- **Radiador de Calefacción**

Los radiadores de calefacción transfieren la temperatura del vapor de agua que pasa a través de sus elementos y la deja en el ambiente donde está ubicado.

Esta instalación que está construida de material de fundición de hierro (sistema antiguo) o aluminio (sistema moderno) contiene una válvula de corte que habilita o no el funcionamiento de la misma. El mantenimiento necesario para su buen funcionamiento es de responsabilidad del propietario. Si bien no es obligatorio si es recomendable que dicha tarea sea realizada por la empresa que tiene a su cargo el mantenimiento general de calefacción.

Dr. Roberto C. Fregonessi

