CAPITULO II de los Elementos Comunes

Category: Edificios Multifamiliares
Published: Thursday, 14 May 2020 14:15
Written by Equipo de Produccion Nacional
Hits: 10314

SECCION PRIMERA

REGLAS PARA SU CLASIFICACION

ARTICULO 8.- Son elementos comunes del edificio multifamiliar las áreas, instalaciones, equipos u otros aditamentos que formen parte del inmueble y cuya utilización esté en función de la colectividad que reside en el mismo.

ARTICULO 9.- Los elementos comunes pueden ser de carácter general o limitado, en atención a que los servicios de estos se presten a todas las viviendas del edificio o sólo a parte de ellas.

Los elementos comunes, generales o limitados se mantienen en condominio y no pueden ser objeto de la acción de división de la comunidad.

ARTÍCULO 10.- Se consideran elementos comunes generales:

1. El terreno en que se asienta el edificio;
2. Los cimientos, columnas, pilares, vigas, viguetas, losas, bóvedas, muros de carga, escaleras, pretiles, aleros, la tablazón del techo, la cubierta de la edificación, las paredes de todas las fachadas excepto la carpintería de todo tipo, los elementos de la impermeabilización de las cubiertas;
3. Las galerías, vestíbulos, vías de entrada y salida o de comunicación, pasillos de circulación;
4. Los sótanos, azoteas, patios, cercas, huecos de patio, jardines, garajes;
5. Los locales destinados al alojamiento del encargado;
6. Los locales e instalaciones de servicios centrales de electricidad, gas, cisternas, tanques, bombas de agua, almacenamiento de filtros y demás similares;
7. Los elementos de las instalaciones eléctricas, hidráulicas, pluviales y sanitarias ubicadas en áreas comunes y los que van desde el metro contador acometida hasta el sistema interior de las viviendas;
8. Los ascensores, incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos e instalaciones existentes para beneficio común;
9. Todo lo demás que sea racionalmente de uso común de la edificación y necesario para su existencia, conservación y seguridad.

ARTICULO 11.- No se consideran elementos comunes generales del edificio multifamiliar los que formen parte de las casas-apartamentos, conocidos como pent-houses, edificadas en la última planta del edificio según su proyecto original, y que, como viviendas

Phoca PDF

individuales se diferencian sustancialmente del resto de los apartamentos desde el punto de vista arquitectónico y funcional, cuyos propietarios están obligados a dar acceso a ese nivel del edificio, a las personas que atienden la instalación, mantenimiento y reparación de los ascensores, tanques de agua; antenas de televisión, equipos de acondicionador de aire u otros que se instalan comúnmente a ese nivel o a uno mayor, que prestan servicios a los apartamentos o comercios del edificio. También están obligados los propietarios a mantener y repara la terraza del pent-house de modo que no produzcan filtraciones hacia los apartamentos del nivel inferior.

ARTICULO 12.- Se consideran elementos comunes, pero con carácter limitado, aquellos que se destinen al servicio de cierto número de viviendas con exclusión de las demás, tales como escaleras, ascensores especiales, áreas de patios, pasillos, garajes y jardines, siempre que así se acuerde expresamente por la totalidad de los titulares de las viviendas del edificio.

Igualmente, son considerados elementos comunes con carácter limitado, las azoteas de los edificios construidos por bloques, conectados entre sí, que están independientes unas de otras.

ARTÍCULO 13.- El Reglamento Interno de cada edificio determina expresamente los elementos comunes, tanto generales como limitados, que posee el edificio, especificando las viviendas con derecho a estos últimos.

ARTICULO 14.- La vivienda del encargado, considerada elemento común general del edificio, es asignada por la Dirección Municipal de la Vivienda a la persona que se contrate para ejercer esas funciones y será ocupada de forma gratuita y por el mismo que dure esa relación; decursado dicho término y extinguida la relación laboral, la vivienda debe ser abandonada de forma inmediata, ya que, de no hacerlo, los ocupantes serán declarados ilegales, a tenor de lo establecido en el inciso d) del artículo 115 de la Ley General de la Vivienda y aplicadas las medidas que se establecen en los párrafos antepenúltimo y penúltimo del propio artículo. Estas viviendas se rigen, en lo pertinente, por lo establecido en el Capítulo III del Reglamento de las Viviendas Vinculadas y Medios Básicos.

ARTICULO 15.- Cuando algún propietario de las viviendas que componen el edificio demuestre fehacientemente ante la Junta de Administración, mediante documento legal, que posee el derecho de propiedad sobre el área de patio, o parte de éste, o sobre el garaje o un área específica del edificio, dichos espacios no serán considerados elementos comunes sino parte privativa *anexa* a la propiedad de la vivienda de que se trate.

Phoca PDF

Si existieren dudas sobre el posible derecho que alega el propietario, el asunto se resolverá ante la Dirección Municipal de la Vivienda.

Phoca PDF