

**UNIVERSIDAD DE SANCTI SPIRITUS  
JOSÉ MARTÍ PEREZ  
FACULTAD DE HUMANIDADES**

*Tesis para optar por el título de  
Licenciatura en Derecho.*

*TITULO: Análisis del  
Reglamento de los Edificios  
Multifamiliares vigente en  
Cuba.*

*Autora: Rosa M. González Álvarez  
Tutora: Msc. Mailenys Barrios Pérez*

**SANCTI SPÍRITUS  
2010 - 2011**

**DEDICATORIA**

A una persona muy especial que de él aprendí, la honestidad, la voluntariedad, el respeto a los demás y la fidelidad, aunque hoy no está entre nosotros, siempre está presente en mi vida cotidiana.

Mi Papá.

## AGRADECIMIENTOS

**A mi Mamá:** A quien le debe todo lo que soy.

A mi hija: La naturaleza me dio la oportunidad de ser tú mamá. Gracias por existir.

A Tania Peña: **Por haber confiado en** mi desde el primer momento.

A mi tutora Mailenys: Por dedicarme parte de su tiempo

A mis amigos Nivaldo y Jaime: Por brindarme su ayuda desinteresada.

A mis compañeros del Departamento de Administración de la Vivienda Provincial y del Instituto Nacional de la Vivienda en especial a Tania.

A los amigos y amigas de mi hija: Por su constante apoyo en la realización de este trabajo.

A mi directora Isley: Por facilitarme todo lo necesario para llevar adelante mi objetivo trazado.

A todo aquel que de una forma u otra tuvo participación en el mismo.

A la Revolución por darme la oportunidad de poder continuar superándome.

## **Resumen**

Con la presente investigación se hace un estudio de la Propiedad Horizontal, sus antecedentes legislativos, los elementos conceptuales que la rigen, su naturaleza jurídica, así como las principales características de la legislación comparada referente al tema y en el caso de Cuba antes y después del triunfo revolucionario. Los objetivos trazados se emplearon para realizar un estudio de la ley en cuanto al régimen jurídico actual de los edificios multifamiliares, así como para hacer un análisis crítico en torno a la necesidad de reformular la normativa vigente.

Esta investigación es novedosa pues permite una caracterización de la normativa actual en torno a los edificios multifamiliares en Cuba que posibilitará precisar las principales insuficiencias y sugerir un análisis de la regulación para perfeccionar y optimizar el régimen jurídico de esta institución.

La tesis se estructuró en dos capítulos, recomendaciones, conclusiones y anexos, el primer capítulo aborda las generalidades históricas y jurídicas relacionadas con la regulación de la Propiedad Horizontal y en el segundo un análisis jurídico en torno a la normativa actual en Cuba de los Edificios Multifamiliares con sus principales falencias a los efectos de precisar la necesidad de una reformulación.



## **INDICE**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Introducción.....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>Capítulo I. Fundamento teóricos jurídicos en torno a La Propiedad Horizontal .....</b>                                   | <b>7</b>  |
| <b>I.1. Antecedentes legislativos en torno a la regulación de la propiedad horizontal.....</b>                              | <b>7</b>  |
| <b>I.2. Conceptualizaciones de diferentes tratadistas.....</b>  | <b>10</b> |
| <b>I.3. Naturaleza jurídica de la Propiedad Horizontal .....</b>  | <b>13</b> |
| <b>I.4. Regulación jurídica actual de la Propiedad Horizontal .....</b>   | <b>16</b> |
| <b>I.5. Regulación jurídica de la Propiedad Horizontal en Cuba antes y después del triunfo de la Revolución.....</b>        | <b>22</b> |
| <b>I.5.1. Antecedentes legislativos en cuanto a la propiedad horizontal en Cuba antes del triunfo de la Revolución.....</b> | <b>22</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I.5.2. Antecedentes legislativos en cuanto a la propiedad horizontal en Cuba después del triunfo de la Revolución.....</b> | <b>25</b> |
|---|-----------|

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Capitulo II: Regulación jurídica de los Edificios Multifamiliares vigente en Cuba.....</b> | <b>29</b> |
|---|-----------|

|  |           |
|--|-----------|
| <b>II.1. Análisis del régimen jurídico actual de los Edificios Multifamiliares en Cuba .....</b> | <b>29</b> |
|--|-----------|

|  |           |
|--|-----------|
| <b>II.2. Críticas en torno a la necesidad de reformular artículos del Reglamento de Edificios Multifamiliares.....</b> | <b>36</b> |
|--|-----------|

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| <b>Conclusiones.....</b> | <b>50</b> |
|--------------------------|-----------|

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| <b>Recomendaciones.....</b> | <b>51</b> |
|-----------------------------|-----------|

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| <b>Bibliografía.....</b> | <b>52</b> |
|--------------------------|-----------|

**Anexos**



## **INTRODUCCIÓN**

La vivienda constituye una de las prioridades vitales del ser humano, desde los comienzos de la historia, ella crea condiciones de bienestar, estabilidad, satisfacción y posibilidades del hombre para desarrollar sus capacidades<sup>6</sup>.

El constante crecimiento de la población, el desarrollo desigual de la humanidad, la emigración del campo a la ciudad y la expansión urbana, entre otros aspectos, se ven reflejados en la situación actual de déficit habitacional que padece el mundo. Los datos ilustran esta amarga realidad; más de un billón de personas de los países en

---

<sup>6</sup> Valdivia Cruz Camilo: La obra de la revolución en la vivienda espiritana, Ediciones Luminarias año 2005, Sancti Spíritus. pp. 9.

vías de desarrollo carece de una vivienda adecuada, unos cien millones no tienen hogar, más de un billón de personas no reciben agua potable y más de dos billones y medio no poseen los sistemas requeridos de saneamiento<sup>7</sup>.

En América Latina y en la cuenca del Caribe, el agua potable no llega a más de seiscientos treinta millones de habitantes, se sobrepasan los cuarenta y cinco millones de analfabetos y supera el 80% las casas rurales que tienen piso de tierra. Países como Guatemala, Honduras, El Salvador, Nicaragua, Haití y otros, sufren un alto estado de pobreza que se ha acrecentado con el paso de fenómenos atmosféricos, depresiones tropicales y ciclones por el área centroamericana<sup>8</sup>.

Trabajar para solucionar este gran déficit habitacional y responder a las necesidades vigentes de la humanidad es una tarea ardua, que requiere de programas y prioridades de los gobiernos, autoridades y organizaciones mundiales para lograr un futuro más prometedor en el milenio que recién ha comenzado.

En Cuba, desde el triunfo de la Revolución en enero de 1959, se tomaron las medidas tendientes a aliviar la grave situación que enfrentaba el pueblo con la vivienda, se encaminaron simultáneamente en dos direcciones: en el plano legal e institucional y directamente en la construcción de viviendas.

La Revolución trajo consigo un proceso de discusión del proyecto legislativo de lo que finalmente sería la Ley de Reforma Urbana promulgada el 14 de octubre de 1960 absolutamente nueva y sin precedentes en el mundo. No había nada parecido en la historia revolucionaria de los países socialistas europeos de aquella época, ni tampoco en China y Corea. Legalmente esta norma implementó la eliminación de la explotación de los rentistas y el traspaso de la propiedad de la vivienda a sus ocupantes legítimos mediante el pago de mensualidades por precios bajísimos<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> Ídem

<sup>8</sup> Ídem.

<sup>9</sup> Vega Vega, Juan: Comentarios a la Ley General de la Vivienda; Ediciones Jurídicas, Editorial de Ciencias Sociales, LA Habana 1986. pp.-18

En el año 1960 se creó el "sistema de esfuerzo propio y ayuda mutua", que tuvo como objetivo la erradicación de los barrios insalubres con el aporte de los propios pobladores.

A partir de 1965 se centralizaron los proyectos y obras, se definieron dos líneas básicas de desarrollo: la construcción artesanal mejorada aplicada en edificios-bloques típicos de cuatro plantas y el desarrollo de sistemas integrales de prefabricación de grandes paneles pesados, tendentes a una mayor tecnificación e industrialización de los procesos constructivos. En los primeros años de la década de 1970 – 1980 surgió el movimiento de microbrigada como una fórmula para la incorporación masiva de los trabajadores a la construcción de viviendas, su infraestructura técnica y servicios sociales, era una novedosa vía para la solución de las necesidades habitacionales de los trabajadores en la construcción de sus viviendas<sup>10</sup>, lo que trajo consigo la multiplicación de los edificios multifamiliares.

Si bien existen confusión y polémicas en relación con el término jurídico de los edificios y con su regulación, la historia jurídica muestra avances a tener en cuenta desde el año 1982, dado que se cuenta con una regulación jurídica de esta importante institución; la Ley Decreto No. 407 de 1952, Ley de la Propiedad Horizontal, la que quedó en desuso en la época revolucionaria, pero ha sido retomada, en parte, en la actualidad, por las deficiencias del Reglamento de los Edificios Multifamiliares vigente. Existen marcadas diferencias entre uno y otro régimen, en este último el Estado es el encargado de solucionar los problemas de mantenimiento y reparaciones capitales, mientras que en el de la Propiedad Horizontal los propietarios son los encargados del mantenimiento y reparación del inmueble, en los edificios multifamiliares nace un régimen administrativo, ya que el Estado es el encargado de resolver por la vía administrativa cualquier situación; de hecho, en la Propiedad Horizontal el régimen es civil, porque existiendo una regulación específica al respecto, por ello para dar respuesta a la situación se enmarca al Código Civil, supeditándolo a la voluntad de las partes. La Propiedad

---

<sup>10</sup> González Couret, Dania: Economía y Calidad de la Vivienda; Editorial Científico Técnico, La Habana, Cuba , 1997.pp.-37



Horizontal surge por declaración expresa de la voluntad del propietario único o de todos los propietarios, mediante escritura pública que requiere inscripción en el Registro de la Propiedad lo que determina que esta inscripción tiene efectos constitutivos, mientras que los Edificios Multifamiliares surgen por mandato de la Ley, esta es quien establece el régimen, la voluntad de las partes no determina la adscripción o no del edificio al régimen de edificios multifamiliares. El régimen de los edificios multifamiliares establece una participación igual de todos los titulares en los elementos comunes del inmueble, por su parte en la Propiedad Horizontal se instituye una participación en los elementos comunes del inmueble y equivalente al porcentaje que representa el valor del apartamento dentro del conjunto del edificio, estas son algunas de las diferencias que existen en estas dos instituciones.

La Ley 65, del 23 de Diciembre de 1988 en su Disposición Final Primera ratificó la creación del Instituto Nacional de la Vivienda como Órgano de la Administración Central del Estado, encargado de dirigir, ejecutar y controlar la aplicación de la política del Estado y del Gobierno en cuanto a la vivienda.

La Resolución No 29 del 3 de Marzo de 1988 puso en vigor el Reglamento General de Edificios Multifamiliares, que establece el régimen jurídico de los edificios, a quien se le introducen modificaciones poniendo en vigor la Resolución No. 4 de 1991, que es actualmente el Reglamento que regula el régimen jurídico en los Edificios Multifamiliares, él cual no cumple con todos los requisitos que le es exigible ya que en la práctica social se presentan errores de interpretaciones e incongruencia debido a las propias lagunas legislativas que hacen que en la realidad social existan diferentes criterios acerca del contenido del mismo, elementos materiales que permitieron plantear el siguiente **problema científico:**

¿Qué dificultades presenta el Reglamento de los Edificios Multifamiliares vigente en Cuba?

### **Objeto de estudio**

Régimen jurídico de los Edificios Multifamiliares en Cuba.

**Hipótesis:**

Si reformulamos el Reglamento de Edificios Multifamiliares en Cuba se logrará una correcta interpretación de su normativa.

**Variables:****Variable dependiente:**

Régimen jurídico de los Edificios Multifamiliares dispuesto en la Resolución 4 de 14 de Enero de 1991, "Reglamento General de Edificios Multifamiliares".

**Variable independiente:**

Reformulación del articulado del Régimen jurídico de los Edificios Multifamiliares.

**Objetivo general.**

Valorar el régimen jurídico vigente en los Edificios Multifamiliares en Cuba.

**Objetivos específicos:**

1. Analizar doctrinal, teórica y metodológicamente la regulación de los edificios multifamiliares.
2. Analizar la normativa existente en Cuba que rige para los edificios multifamiliares.
3. Valorar críticamente el articulado del Reglamento para los Edificios Multifamiliares en Cuba.

Los métodos fundamentales que se emplearon en la investigación parten de la dialéctica materialista implícita en las carreras humanísticas que permiten establecer los nexos y categorías necesarias en la investigación, así como los antecedentes problemáticos y las actuales relacionados con el tema:

- Histórico-Lógico: Se materializó al determinar los antecedentes en el tiempo y luego generalizar y establecer la regularidad histórico-jurídico en nuestro

país y la tendencia actual concreta de los elementos fundamentales del marco teórico.

- Comparado: Se empleó para contrastar la regulación de los Edificios Multifamiliares en los distintos sistemas jurídicos existentes, esencialmente en el Capítulo 1 de esta investigación.
- Análisis y Síntesis: Se realizó un análisis del régimen jurídico de los edificios multifamiliares que permitió determinar las condiciones de su aplicación en Cuba
- Inducción y deducción: Posibilitó llegar a posiciones generales respecto al problema de investigación a partir del conocimiento dialéctico de la realidad del mismo.

#### **Nivel empírico:**

Análisis de documentos: Para estudiar con profundidad la legislación cubana acerca de la institución en los Edificios Multifamiliares.

#### **Novedad:**

El origen del estudio acerca de la Propiedad Horizontal se remonta a la época antigua. Se ha discutido mucho sobre la aceptación o no en Roma de la Propiedad Horizontal, puesto que la mayoría de las discusiones teóricas suscitadas sobre la naturaleza jurídica de esta institución se deben principalmente al escaso desarrollo de la misma y a su falta de definición, lo que respondió a la concepción romana de la propiedad, por lo que el estudio de su régimen jurídico permitirá una caracterización de la normativa actual en torno a los Edificios Multifamiliares en Cuba, que posibilitará precisar las principales insuficiencias y sugerir un análisis de la regulación para perfeccionar y optimizar el régimen jurídico de esta institución, constituyendo el aporte práctico de esta investigación. En el orden teórico ofrece un estudio de los antecedentes históricos y jurídicos de los Edificios Multifamiliares. Vale destacar que solamente la Dra. Marta Fernández Martínez (2007), Gustavo Enrique Rodríguez Montero. (2009) y Limay Gutiérrez Rodríguez. (2008), han tratado en sus

investigaciones las cuestiones referentes a la propiedad horizontal, pero nadie ha hecho una crítica certera del régimen jurídico actual de los edificios multifamiliares.

### **Resultados Esperados:**

Con esta investigación se definirán algunos conceptos y se precisarán elementos materiales necesarios a tener en cuenta normativamente para enfrentar jurídicamente hechos que su solución lejos de viabilizarse en el orden legal puede revertirse en detrimento de quienes reclaman derechos vulnerados, derivado de las propias lagunas existentes en la legislación actual dentro de los que no escapan los problemas de conflictos entre vecinos, las filtraciones entre pisos, algunos que necesariamente deberán ser incorporados a la normativa vigente; así mismo se evaluarán las consecuencias en el incumplimiento de los deberes y derechos en cuanto a las áreas comunes, la inoperancia de los Reglamentos Internos del Edificio Multifamiliar por la no jerarquización y respaldo de la propia norma rectora en la materia, entre otros elementos que serán polemizados en aras de contribuir a la necesaria reformulación que deberá tener la Resolución 4/91 del Instituto Nacional de la Vivienda, independientemente de los beneficios en cuanto al funcionamiento de las Juntas de Administración así como las propias normas de convivencia para evitar las indisciplinas sociales.

La tesis se estructura en dos capítulos con sus correspondientes epígrafes, conclusiones, recomendaciones, bibliografía y anexos. En el primero se presentan generalidades históricas y jurídicas relacionadas con la regulación de la Propiedad Horizontal. En el segundo se hace un análisis jurídico en torno a la regulación actual en Cuba de los Edificios Multifamiliares con sus principales falencias, a los efectos de precisar la necesidad de una efectiva interpretación y aplicación, previa reformulación del mismo.

# Capítulo I



**FUNDAMENTOS TEÓRICOS JURÍDICOS EN TORNO A LA PROPIEDAD  
HORIZONTAL.**

La propiedad horizontal como institución jurídica ha discurrido por etapas que la han identificado conceptualmente, siendo objeto de debate y polémica por estudiosos y tratadistas del tema, materializado en cuerpos normativos que han regulado lo relativo a dicho derecho real.

El presente Capítulo persigue abordar los fundamentos teóricos e históricos referentes a la regulación de la propiedad horizontal, la conceptualización y teorías de diferentes autores en torno a la institución así como la regulación jurídica actual de la propiedad horizontal, tanto en otros países como en Cuba, lo que permitirá profundizar en una temática poco estudiada y novedosa, muy especialmente para nuestros administrativos y juristas.

### **1.1 Antecedentes legislativos en torno a la regulación de la Propiedad Horizontal.**

En el siglo XXI La Propiedad Horizontal comenzó a desarrollarse con más fuerza, teniendo antecedentes históricos como institución desde épocas remotas. Es aceptado en la doctrina por estudiosos y tratadistas del tema que en la antigua Roma, Grecia, Egipto y en el derecho babilónico ya se conocía este tipo de propiedad de casa por pisos, aunque de modo naciente, manteniéndose vigente en la actualidad.

Se dice que la Propiedad Horizontal tuvo su origen en Roma cuando a través de la Ley Sicilia en el año 298 de la fundación de Roma, se autorizó a los plebeyos para habilitar el Monte Avéntino, por lo que muchas familias que no tenían recursos suficientes a fin de construir sus propias viviendas se unieron para edificar casas en común, dividiéndose luego los pisos.

La primera sentencia citada en la doctrina fue la dictada en París en 1672, en la cual se sostiene que *“Cuando un edificio lo poseen dos propietarios distintos, uno es de la parte baja y el otro de la parte de arriba, cada uno puede hacer lo que le plazca en*

*cada una de su parte, siempre que no se ocasionen perjuicios e inconvenientes, bien en la comodidad, bien en la solidez del edificio*".<sup>11</sup>

El Artículo 604 del Código de Napoleón en 1804 incorporó a su texto el concepto de las áreas comunes, así como admitió la posibilidad de que cada casa de los diferentes pisos perteneciera a distintos propietarios. Cuando cada piso correspondiera a distintos propietarios en los títulos de propiedad no vienen regulada la forma de hacer sus reparaciones y reconstrucciones, estas se pueden hacer de la siguiente manera: el tejado está a cargo de los propietarios, así como las paredes maestras, en proporción al valor del piso que le pertenece, es decir, el propietario del primer piso es el encargado de hacer la escalera que conduce a su casa, el del segundo piso hace la escalera a partir del primero y así sucesivamente.

Sin embargo, el estudio de fuentes papirológicas, bizantinas y orientales demuestra una tendencia en el derecho Justiniano a admitir, sin restricciones, la figura de la Propiedad Horizontal en la época clásica.<sup>12</sup>

En la Edad Media, en especial en Francia (Grenoble, Lyon y Chambery) y en Italia existieron muchas ordenanzas que regularon esta materia. Explican los autores<sup>13</sup> de la época que el auge de la división horizontal se debe precisamente a que las ciudades se encontraban amuralladas y era realmente imposible encontrar espacio para construir.

Así BATLLE refiere las ordenanzas de la época en su magnífica obra "La Propiedad de Casas por pisos" : "La coutume de Orleáns, en su artículo CCLVII ( 215 de la primitiva redacción), estatuye "Si una casa está dividida de tal manera que uno tiene el bajo y el otro el alto, el que tiene el bajo esta obligado a sostener y conservar lo edificado por debajo de la primera planta junto con el del primer piso ; y el que tiene

---

<sup>11</sup> REFINO V: (1982). La Propiedad Horizontal, Editorial Claridad, Buenos Aires, prólogo.

<sup>12</sup> VID SILVEIRA. MARCHI. Eduardo C. A Propiedades Horizontal, no directo Romano. Editora Universidad de San Paulo (edusp), Brasil 1995. También Batller Vázquez, M. op. Cit. pp. 21

<sup>13</sup> CAPITÁN, Orase a Colin, Ambrose. Curso Elemental de Derecho Civil V.II Sin adición Editorial Reus SA, Madrid 1925 – pp. 629

el alto esta obligado a sostener y conservar la cubierta y lo edificado bajo ella hasta dicho primer piso, justamente con las carreras del pavimento de éste, si no hay convención en contrario. Serán hechas y mantenidas a expensas comunes las aceras que están delante de las referidas casas.”<sup>14</sup>

La época codificada<sup>15</sup> de una u otra forma reconoce la necesidad de una regulación uniforme de la Propiedad Horizontal. Del análisis de los Códigos decimonónicos se puede concluir que existen varias posturas o tendencias. Las legislaciones que prohibían expresamente la institución, aquellas que la admiten y regulan expresamente, de forma más o menos perfecta (tanto en sus códigos civiles como en especiales sobre la materia) y las que no lo regulan.

Las legislaciones que prohibieron en un primer momento en sus Códigos Civiles y luego la regularon sobre la materia fueron Alemania, Austria, Argentina y Paraguay. Los países que la admitieron expresamente fueron: Francia, Italia, Bélgica, Polonia, Rumania, Bulgaria, China, Japón, México, Canadá, Venezuela, Costa Rica, Guatemala, Honduras, Chile, Ecuador, Perú, Portugal, Suecia, Bolivia, Colombia, Puerto Rico y Brasil. Lo autorizaron tácitamente por medio de su jurisprudencia por pertenecer al sistema del *Commun Law* Reino Unido y sus ex –colonias y los Estados Unidos de Norteamérica (los cuales le llamaron condominio). No lo regulaba el Código Civil de los soviets; sin embargo, eso no significaba que no existiera en la práctica, por ello, la jurisprudencia optó por dejar su autorización al consentimiento previo de la sección correspondiente del *Soviet Local*<sup>16</sup>.

El primer país que reguló por primera vez esta institución fue Bélgica en el año 1924, y en el continente americano quien por primera vez promulgó su ley especial fue Brasil el 25 de junio de 1928, la que contiene una de las regulaciones más completa acerca de la Propiedad Horizontal.

<sup>14</sup> BATLLE VAZQUEZ, M. op cit. pp. 23

<sup>15</sup> Fernández Martínez Marta. “La Propiedad Horizontal en Cuba”, Tesis de doctorado sobre la Perspectiva del Derecho cubano actual, La Habana, 2003, pp. 45.

<sup>16</sup> Vid REFFINO PEREYRA, Virgilio: La Propiedad Horizontal de los inmuebles, Editor El Ateneo, Buenos Aires Argentina 1947 pp. 45 a 188 CAMACHO GARCÍA, León Alejandro. BATLLE VÁZQUEZ manual: op. Cit. pp. 25 a 43.



## 1.2 Conceptualizaciones de diferentes tratadistas.

La literatura jurídica ha empleado términos acerca de la Propiedad Horizontal como son: parcelación cúbica de inmuebles, propiedad de casas por pisos o divididas por pisos, por pisos o habitaciones, por apartamentos o departamentos, condominio de casas divididas, horizontalidad, entre otros; sin embargo, en el mundo sigue prevaleciendo el término Propiedad Horizontal, que es específicamente quien titula las leyes especiales sobre esta materia.

Es conveniente definir conceptos básicos que se manifiestan en la investigación, por ejemplo edificio, según define el Diccionario de la lengua española, es toda obra o fábrica construida por habitación para uso similar como casa, templo, teatro, etc. Lo componen dos elementos: la construcción y el suelo en que descansa, de la unión de ambos elementos aparece lo que jurídicamente se denomina edificio<sup>17</sup>.

Otro concepto que define edificio es cualquier construcción con material duro de varias plantas, divididas por pisos, con cuartos para uso de una familia o destinados a trabajos artesanales o profesionales.

En su concepto vulgar equivale a toda obra arquitectónica que se alza sobre el suelo, cuyo destino puede ser o no la vivienda, pero si lo es siempre debe ser en beneficio del hombre. A los efectos de la Propiedad Horizontal la idea de edificio presupone una unidad no necesariamente física o arquitectónica, sino orgánica, o sea una unidad orgánica de edificación, con la existencia de pisos o locales o parte de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente y elementos comunes en conjunción de servicio para dicho aprovechamiento<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> PÉREZ PASCUAL Dr. E (1974): El Derecho de la Propiedad Horizontal, imprenta. Editorial J. Doménech, pp. 29.

<sup>18</sup> Idem pp. 314.

La propiedad dentro de los límites legales es un derecho o facultad que posee cualquier persona para disponer sobre él, cosa que es objeto de dominio, sobre todo si es inmueble o raíz según se dispone en el diccionario Encarta del año 2010. El mismo cuerpo legal define como horizontal, la que recae sobre uno o varios pisos, ya sea vivienda o locales de un edificio, adquiridos por diversos propietarios por separados con ciertos derechos y obligaciones.

La Propiedad Horizontal o copropiedad inmobiliaria es un concepto jurídico que hace alusión a un tipo de propiedad caracterizada por extenderse de manera privativa sobre un piso o local de una edificación y además, sobre una cuota de propiedad de los elementos comunes de todo el edificio.

Para algunos autores se trata por tanto de aquella especial y excepcional forma de división de la propiedad que se ejerce sobre viviendas, oficinas, locales, comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros en que se dividan un condominio y que atribuye al titular de dichas unidades un derecho de copropiedad forzada respecto a los bienes de dominio común.

Al definir la Propiedad Horizontal hay que tener en cuenta sus características y su naturaleza jurídica. Cada autor dará a conocer al instituto su postura o filiación a una u otra de las teorías que han existido a lo largo de la historia para comprender esta institución, por ejemplo:

**Manresa**<sup>19</sup> define la Propiedad Horizontal como el inmueble que en su totalidad pertenece de forma singular a diversos propietarios y aún habiendo, por la división, terminado la copropiedad<sup>20</sup> y cesado el condominio<sup>21</sup> sobre una parte que fue abstracta e ideal durante el pro-indiviso, continúan siendo comunes ciertas cosas indispensable al derecho de usar y disfrutar de la finca, como los tejados, las

---

<sup>19</sup> Manresa y Navarro, JM. (1935): Comentarios del código Civil Español, segunda edición editorial REUS, Madrid, pp. 345.

<sup>20</sup> DE TORO Y GISBER, M. (1981). Diccionario Larousse Básico Escolar, Editorial Científico – Técnico. La Habana Cuba, La define como condominio.

<sup>21</sup> DE TORO Y GISBER. M (1981) op. Cit. Lo define como dominio en común.

escaleras, los patios, entre otros. Este estado de comunidad especial sólo habrá de determinarse jurídicamente por la reincorporación del dominio del inmueble en un solo y exclusivo propietario.

**Casado Pallares**<sup>22</sup> considera que la propiedad separada es lo principal y lo accesorio es la comunidad, puesto que todo el valor directo y utilidad de una cosa depende de los pisos o de las habitaciones, es decir de los espacios habitables y todo lo demás está respecto de ello, en relación tanto de medio a fin como de accesorio a principal.

**Batle**<sup>23</sup> manifiesta que en la propiedad por piso hay una comunidad de ciertos elementos; pero sobre la cosa entera no hay comunidad, sino una simple concurrencia de propietarios que no es lo mismo.

**Refino** opina que la “Propiedad Horizontal de los inmuebles edificados consiste simplemente en que el propietario de un piso o de un departamento, lo es exclusivamente de él, con independencia de los propietarios vecinos, y es condómino a la vez del terreno donde se asienta el edificio y demás bienes comunes”<sup>24</sup>.

**Planiol y Ripert** ambos consideran que la Propiedad Horizontal consiste en una superposición de propiedades distintas y separadas, complicadas con la existencia de una copropiedad que se refiere a las partes afectadas al uso común de los diferentes pisos<sup>25</sup>.

**Sánchez Roca** la define “jurídicamente”, la Propiedad Horizontal es una comunidad voluntaria y permanente integrada por los adquirentes titulares de cada uno de los

---

<sup>22</sup> CASADO POLLARES, F. (1895). Tratado de Doctrina. Madrid, pp. 122.

<sup>23</sup> BATLLE VÁZQUEZ, M. (1954): La Propiedad de casas por pisos, segunda edición, Editorial marfil SA, España, pp. 65.

<sup>24</sup> REFINO PEREYRA, V. (1952): La Propiedad Horizontal, Editorial Claridad, Buenos Aires, Argentina, pp. 18.

<sup>25</sup> PLANIOL, M Y RIPERT, J. (1930). Tratado Práctico de Derecho Civil, T-III, Traducción español del Dr. Mario Díaz, Colegio de Abogado de La Habana, Editorial Juan Buxo, La Habana, Cuba, pp. 319.

pisos o apartamentos de un inmueble sometidos en el ejercicio de sus derechos a normas legales o paccionadas”<sup>26</sup>.

**Aguirre** considera que “la concurrencia de la propiedad singular y exclusiva de una parcela cúbica delimitada por dos o más planos horizontales y el dominio ajeno, indivisible e inseparable de los elementos comunes del edificio”<sup>27</sup>.

Otros como **Manuel Albaladejo García** la definen como “una propiedad especial que constituida exclusivamente sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble”.

Sin dudas, la Propiedad Horizontal es una institución compleja que incluye la unión de relaciones diversas entre los titulares del piso o del apartamento. No existe discusión en la propiedad exclusiva del piso o del apartamento, de cada titular o de cada cotitular. En relación con los elementos comunes todos los titulares de la edificación ostentan, a nuestro juicio, una comunidad común término genérico que engloba tanto la copropiedad por cuota como la comunidad en mano común; ya que sobre los elementos comunes indispensables de la Propiedad Horizontal existe una mezcla de ambas. Ello se demuestra con sus caracteres, pues existen cuotas, pero a la vez los elementos comunes son indivisibles, no alienables, inseparables de la propiedad singular.

### **1.3 Naturaleza jurídica de la Propiedad Horizontal.**

Desde tiempos inmemorables ha sido difícil definir la naturaleza jurídica de la Propiedad Horizontal debido a los diversos criterios teóricos que se han planteado en cuanto a esta institución, la esencia jurídica nos ha brindado exactamente la clave o

<sup>26</sup> SÁNCHEZ ROCA, M. (1951): Leyes Civiles de Cuba y su jurisprudencia, segunda Edición, VII, Editorial Lex, La Habana, pp. 61.

<sup>27</sup> AGUIRRE TORRADO, A. (1954): Disposición sobre la Ley de Propiedad Horizontal, La Habana, pp. 6.

al menos el camino para dar solución a los conflictos presentados en la práctica sobre la interpretación, su aplicación e identificación.

Con esta institución se han creado disímiles teorías vinculadas a ellas como son:

#### **Teoría en torno a la superficie:**

Sobre esta teoría se ha planteado que realmente constituye una curiosidad histórica. Su génesis consiste en que el propietario del terreno no coincide con el de los apartamentos edificados encima del terreno<sup>28</sup>. Esta teoría surge del análisis de la regulación de los códigos civiles, alemanes y suizos.

El derecho de superficie es el derecho mediante el cual el superficiante le concede al superficiario el derecho a construir o mantener lo construido sobre el suelo de su propiedad con carácter perpetuo o temporal, por lo que el superficiario pasa a ser propietario de lo construido con independencia de la propiedad del suelo.

#### **Teoría sobre la comunidad:**

En esta teoría se verifican muchos rasgos complejos y difíciles de dividir tanto la copropiedad por cuota como la copropiedad por la de mano común. Esta no ha podido introducirse con facilidad en ninguna de las figuras conocidas, aunque se ha tratado de analizar así por la doctrina. La Propiedad Horizontal surgió sin que existiera una regulación legal al respecto a una situación de hecho. Esta institución se enmarcó en algunos países en el esquema concebido por los códigos civiles para regular la comunidad. Tanto es así que se le llamó condominio al instituto, por ejemplo la Ley Belga del 8 de julio de 1924, la cual consideró la propiedad por piso como una comunidad de bienes<sup>29</sup>.

#### **Teoría sobre el derecho de usufructo, de uso o de habitación:**

Esta posición resulta realmente desacertada toda vez que estos derechos reales de aprovechamiento conceden al titular el derecho de usar y disfrutar el bien, el derecho

---

<sup>28</sup> Posición Seguida por el Código Civil Alemán, que establecía en su artículo 1014 que " El derecho de superficie no podrá ser restringido a una parte de construcción especialmente a un solo piso" el cual fue sustituido por la ley de 15 de Marzo de 1951, ley sobre el derecho permanente de habitación y de propiedad de las viviendas.

<sup>29</sup> SÁNCHEZ ROCA, Mariano. Op. Cit. pp. 360.

de percibir los frutos y el derecho de ocupar la casa para satisfacer las necesidades del titular y la de su familia. Estos derechos no son excluyentes a la institución, el propietario de un piso o apartamento puede perfectamente conceder los derechos sobre su titularidad.

### **Teoría que equipara el derecho de la Propiedad Horizontal a la servidumbre:**

Esta teoría partió del análisis de que en torno a la Propiedad Horizontal concurren complicadas relaciones de servidumbre entre los diferentes pisos o apartamentos de un edificio, de manera tal que uno de ellos tiene sobre el otro una servidumbre y soporta una servidumbre sobre su propiedad, ejemplo los dueños de los últimos pisos son los dueños de las escaleras por lo que constituye una servidumbre sobre los demás.

Si hay propiedad no hay servidumbre. Así los dueños de los pisos o de los apartamentos se sirven de las escaleras y de los demás elementos comunes en su calidad de dueños que son de conjunto de dichos elementos.

### **Teoría acerca del carácter sui géneris de la Propiedad Horizontal:**

Las que lo consideran de una institución de naturaleza sui géneris, una propiedad especial<sup>30</sup> o simplemente una figura independiente, autónoma, exclusiva, plena, perpetua, transmisible y con carácter propio.

Teniendo en cuenta lo antes analizado esta teoría se clasifica en: monista y dualista. La teoría monista ha orientado su definición al considerar la Propiedad Horizontal como una propiedad o como una copropiedad; sin embargo, la mayoría de los autores estiman que en esta institución existe una parte de propiedad y otra de

---

<sup>30</sup> Criterio sostenido por el Tribunal Supremo Español en Sentencia del 9 de Junio de 1981, de 4 de Diciembre de 1953 y de 18 de Mayo de 1960. Este criterio es sostenido Fernández MARTÍN GRANIZO, Mariano: op. Cit. pp. 134, 135 y 136. También un reconocido autor cubano DAVALOS FERNÁNDEZ Rodolfo: La nueva Ley General de la Vivienda. Editorial Ciencias Sociales, La Habana 1990. pp. 232 y 283, sostiene este criterio al expresar: "Se trata de una modalidad sui géneris de la propiedad sobre la vivienda. No es una forma de propiedad, sin embargo considera que tiene características propias al definir El régimen jurídico de los Edificios Multifamiliares un régimen de propiedad personal, independiente y singular. "

copropiedad por lo que se ha elaborado la teoría dualista considerada la clásica en esta materia.

A la primera se le critica, por supuesto, el carácter unilateral de su análisis, mientras que la segunda, por su parte, se le critica que la propiedad del piso o del apartamento tiene carácter principal sobre la copropiedad que se crea sobre los elementos comunes del inmueble, los cuales son accesorios; no obstante, de nada vale ser titular dominico de un piso o de un apartamento. Si no existen esos elementos comunes para permitirle al titular el uso, disfrute y disposición adecuada de su espacio privativo. En resumen, constituyen un complemento necesario, siempre y cuando estén conjugados y amortizados. No debe decirse que en virtud de los elementos comunes la propiedad privativa está limitada, pues estos elementos comunes forman parte de esta institución jurídica.

Se ha de concluir que ciertamente la Propiedad Horizontal constituye una figura compleja con carácter bien definido aunque tenga puntos de contacto con otras instituciones. La complejidad de la figura radica precisamente en la división por planos horizontales que se convergen en ella y la existencia de diversos propietarios. En ella concluyen varias relaciones jurídicas, la primera y no más importante es la propiedad exclusiva del titular sobre el piso o local del edificio; la otra, es la que complementa a la primera por ser la comunidad que ostenta sobre los elementos comunes del inmueble, los cuales tienen como función brindar el mejor y más adecuado uso y disfrute de esos elementos con carácter indispensable; además los propietarios tienen diversos derechos sobre esos elementos comunes, ya sean generales o limitados.

#### **1.4. Regulación Jurídica actual de la Propiedad Horizontal. Estudio comparado.**

Cada país tiene sus características propias debido a su idiosincrasia, su cultura, su historia por lo que resulta delicado realizar cualquier investigación de derecho comparado. No obstante, es preciso efectuar este estudio para adquirir experiencia de los distintos países como son: España, Chile, Uruguay, Brasil, Puerto Rico,

Argentina, Estados Unidos, Venezuela y Colombia acerca de las regulaciones jurídicas de la propiedad horizontal.

## **España**

En el Derecho de España, la propiedad horizontal queda definida en el Artículo 396 del Código Civil, y la Ley 26 de Octubre de 1939 afirma que los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, necesarios todos para su adecuado uso y disfrute.

Este mismo artículo del Código Civil enumera cabalmente una serie de elementos considerados comunes. De esta manera se menciona el suelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos, los pilares, vigas, forjados y muros de carga, las fachadas con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que la conforman y sus revestimientos exteriores, el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente, sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendio; las de porteros electrónicos y otras de seguridad del edificio, así como las antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.



Según la legislación española considero que la temática tratada sobre propiedad horizontal no tiene dedicado ningún reglamento específico, sino que el Código Civil Español tiene imperatividad en esta institución, por lo que podemos señalar que queda insuficiente el tema de Propiedad Horizontal en el país de España.

### **Chile**

La copropiedad inmobiliaria está regulada en la Ley 19.537 de diciembre de 1997, además está regulada por el Decreto No 46 del año 1998, que vino a reemplazar a la Ley 6.071 sobre Propiedad Horizontal<sup>31</sup>.

Los copropietarios tienen un derecho de propiedad absoluta y exclusiva respecto a la unidad y son comuneros respecto a los bienes de dominio común (artículo 3 de la Ley de la copropiedad).

Podemos valorar que la Propiedad Horizontal en Chile está regulada por un decreto, con la ausencia de un reglamento, el cual tiene establecido los dominios comunes y privativos en una sola unidad, que son inseparables donde el copropietario como el propietario tienen los mismos derechos.

### **Uruguay**

Para Uruguay, según la Ley 10.751, la definición de Propiedad Horizontal no difiere sustancialmente de la definición proporcionada por la Ley Argentina, pero en la práctica la Propiedad Horizontal uruguaya es diferente, la copropiedad no cuenta con personería jurídica, de modo que en caso de ser necesario demandar “al edificio”, habría que demandar en forma individual a todos y cada uno de los copropietarios<sup>32</sup>.

En la normativa se evidencia que la Propiedad Horizontal se regula por una ley. En la misma se establecen dos posiciones para atender esta institución y en una de ellas

---

<sup>31</sup>Artículo tomado de la página: <http://avergar.agci.cl>, consultado el día 4 de marzo de 2011.

<sup>32</sup> Artículo tomado de la página: <http://www.monografía.com>, consultado el día 11 de enero de 2011.

su principal cuestión radica en el valor real de cada unidad sobre los bienes afectados del uso común.

### **Brasil**

Fue Brasil uno de los primeros países que reglamentaron la institución regulada por el Decreto 2.481 de 26 de junio de 1928, la división en régimen de propiedad por pisos, aunque se limitase su aplicación a los edificios de más de 5 pisos. Dicho Decreto, sin embargo debe ser complementado por las disposiciones del código civil que se ocupan del condominio y por los artículos que regulan la locación de obra y los derechos y responsabilidades del empresario<sup>33</sup>.

La Propiedad Horizontal se ubica en este país en dos legislaciones: el Decreto 2.481 del 26 de junio y el Código Civil, este último atendiendo específicamente los condominios y la parte empresarial con sus derechos y obligaciones.

### **Puerto Rico**

La Ley No. 104 del 23 de junio de 1958, enmendada por la Ley No. 103 del 5 de abril del 2003, define la horizontalidad como una institución jurídica de caracteres propios en que la propiedad singular y exclusiva de los pisos o apartamentos concurre, en inseparable unidad, con el condominio sobre los elementos comunes al servicio de aquellos.<sup>34</sup>

El país de Puerto Rico le dedica una ley a esta institución la cual regula todo lo referido a este tema. Se establece una división entre las propiedades privadas y comunes; se le da personalidad jurídica al Consejo de Titulares encargado de administrar el inmueble.

### **Argentina**

En Argentina, el Artículo 1º de la Ley 13.512 define la Propiedad Horizontal como *los distintos pisos del edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamento de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que*

---

<sup>33</sup> Ídem.

<sup>34</sup> Ídem.

*tengan salida a la vía pública directamente por un pasaje común.* Dicha ley de Propiedad Horizontal, data del 13 de octubre de 1948<sup>35</sup>.

El término “Propiedad Horizontal” se refiere a un conjunto de derechos de propiedad asignados sobre cierto edificio de departamentos u oficinas en el cual hay porciones bajo dominio individual y otras sujetas a dominio colectivo por parte de los propietarios del edificio.

En la Argentina, la ley de Propiedad Horizontal establece un inventario de las partes comunes, que son el terreno sobre el que se asienta el edificio, los muros maestros, los tabiques o muros que separan los departamentos, los locales para alojamiento del portero y, en general, todos los artefactos e instalaciones existentes para servicios comunes, tales como escaleras, ascensores, equipos centrales de calefacción y refrigeración, etc. (artículo 2). Los derechos de propiedad que cada propietario tiene sobre su propio “cubo de aire” se encuentran también limitados cuando les crean ciertas externalidades a otros propietarios, tales como actos que perturben a sus vecinos y provoquen inmisiones originadas en ruidos u olores, cambios en la fachada del edificio, etc. (artículos 5 y 6).

### **Estados Unidos**

En Estados Unidos se han establecido las “Reglas y Normas” de conducta en un condominio, su lectura permite apreciar una gran diversidad de elementos predeterminados a regular y controlar, referidos al acceso del edificio, los arriendos, las áreas comunes, la piscina, el gimnasio, el ruido, las mascotas, el estacionamiento y garajes, las constructoras y contratistas, las obligaciones de los propietarios, las reuniones de la junta directiva y del comité, las reuniones de propietarios de unidad, las reuniones, normas misceláneas, establecimiento de normas, su cumplimiento y penalidades, contactos de la asociación y plantilla para autorizar a un invitado.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Ídem.

<sup>36</sup> Artículo tomado de la página: <http://www.decoplagecondominium.com>, consultado el día 3 de marzo de 2011.

La propiedad horizontal se encuentra en una ley que establece en los diferentes aspectos la normativa a seguir para la regulación y resalta dentro de las mismas las sanciones aplicables a quien viole las obligaciones establecidas.

### **Venezuela**

El congreso de la República de Venezuela, el 4 de agosto de 1983 derogando los Decretos anteriores de los años 1958 y 1978, establece en la Gaceta Oficial la Ley No 3241 la "Ley de Propiedad Horizontal". En su disposición general refiere que los diversos apartamentos y locales de un inmueble podrán pertenecer a distintos propietarios de acuerdo con las disposiciones. A los efectos de esta Ley solo se considera como apartamento o local a la parte de un edificio susceptible de aprovechamiento independiente o a través de un determinado espacio común ya sea que ocupe todo o una fracción de un piso o más de uno. En diferentes normas se regulan las acciones de la administración, del condominio y de las sanciones<sup>37</sup>.

En este país se evidencia que un titular no necesariamente tiene que ser propietario de un solo apartamento o de un pequeño espacio, sino que puede tener varias titularidades. Además existen normas los cuales complementan la Propiedad Horizontal para las sanciones correspondientes dirigidas aquellos que incumplan con lo establecido.

### **Colombia**

La Propiedad Horizontal se encuentra regulada por la Ley 675 de 2001. Esta ley cobija tanto a las propiedades horizontales como a las unidades inmobiliarias cerradas, pero esta no prevé, como en efecto se da, que puedan coexistir en un complejo urbanístico al interior de una copropiedad, tanto propiedades horizontales como unidades inmobiliarias cerradas. Esta ley crea la persona jurídica, pero no crea

---

<sup>37</sup>Artículo tomado de la página: <http://www.geocities.com/webdeinmuebles/horizontal>, consultado el día 3 de marzo de 2011.

su responsabilidad. Solo prevé la responsabilidad del administrador para que sea reglamentada posteriormente por el Gobierno Nacional.<sup>38</sup>

Esta ley establece el concepto de edificio que regula: construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de Propiedad Horizontal se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

Como hemos podido reflejar en esta investigación la institución de la Propiedad Horizontal regulada de una forma u otra en distintos países por diferentes legislaciones, queda definida en cada uno de ellas en qué consisten las mismas, así como las características que posee dicha figura. Hay que partir de que los países como: España, Uruguay, Brasil, Argentina, Puerto Rico y Colombia establecen dos tipos de propiedades: las privadas y las comunes. Mientras, que en Brasil se dan dos tipos de clasificaciones: la empresarial y la privada. En el caso de Chile solo existe la propiedad como una unidad, o sea la unión de los bienes comunes con los individuales.

En los países de Estados Unidos y Venezuela aparecen excepciones en cuanto a la propiedad, debido a que en el primero existen diversas normas que regulan en todos los aspectos lo relacionado con la Propiedad Horizontal. En el segundo se evidencian varias titularidades para distintos propietarios en pequeñas o grandes fracciones, o espacios comunes o individuales.

## **1.5. Regulación Jurídica de la Propiedad Horizontal en Cuba antes y después del triunfo de la Revolución.**

### **1.5.1 Antecedentes legislativos en cuanto a la propiedad horizontal en Cuba antes del Triunfo de la revolución.**

---

<sup>38</sup> Artículo tomado de la página: <http://www.secretariassenado.gov.co>, consultado el día 5 de marzo de 2011.

Según el estudio comparado apreciamos que las realidades a nivel mundial del tema de Propiedad Horizontal se encuentran con una gran diversidad de criterios que no todos en su medida se corresponden con lo estipulado en Cuba por lo cual es de gran importancia tomar partido de lo positivo y hacer críticas constructivas para una mejor aplicación de lo referente a esta institución.

En Cuba las primeras legislaciones abordaron de una forma u otra la temática de la Propiedad Horizontal. Las Ordenanzas de Construcción promulgada el 18 de Octubre de 1861, las que aún se encuentran vigentes en el país, con la excepción de Ciudad de La Habana, no regulaba en ninguno de sus artículos el término Propiedad Horizontal pero si establecía reglas para determinar la altura de los edificios, su reparación, los requisitos con vista a la autorización de la edificación, regulaciones para los desagües, las características de los entresuelos, sobre las salidas de los balcones, los aleros, las jambas, las reglas acerca de la demolición de los edificios, así como regulaban los requisitos para la declaración de edificios ruinosos, las medianerías y otras servidumbres. Ya en esa época, desde el punto de vista arquitectónico, existían edificios que necesitaban regulaciones jurídicas. Por tanto podemos decir que las Ordenanzas de Construcción se encontraba regulado en los artículos del 334 al 340 lo relacionado con los gastos de reparación y de reconstrucción de medianera y en los artículos del 341 al 353 lo relacionado a las reglas en el caso en que los diferentes pisos de una casa pertenecieran a varios propietarios.

A través de la Ley del 11 de 1889 de Mayo se hizo extensivo el Código Español en Cuba, lo cual comenzó a regirse el 24 de julio de 1889 regulando esta institución en su Artículo 396, complementado por el reglamento hipotecario de 1893. También existían otras normas de carácter administrativo que establecían regulaciones para los edificios como son: "las Ordenanzas Sanitarias", promulgada por el Decreto Ley 674 del 6 de julio de 1914 que obligaban a los que pretendían construir edificios a aportar la licencia sanitaria, estaba el consejo deliberativo que dictó un acuerdo

disponiendo que solo en el Vedado se podían construir edificios de tres pisos si los mismos iban a ocupar una manzana. El viejo Código Civil Español en su artículo 396 establecía algunas regulaciones para las casas por pisos, e igualmente el apartado 2 del artículo 61 del Reglamento Hipotecario de 1893.

Sin embargo, ya a fines del 1920 y en especial en la década del 30 urgía una modificación, o más, un adecuado desarrollo del Artículo 396 del Código, que permitirá el lógico funcionamiento del dominio exclusivo sobre determinadas porciones de una finca urbana, sin tener que recurrir a la fusión de las cuotas ideales y sin necesidad de esperar a que una mayoría de comuneros se pusieran de acuerdo para determinar el destino económico de cada una de las partes que integran la finca dividida entre varios titulares<sup>39</sup>.

Mediante la Ley del 26 de octubre de 1939, lo relacionado con el artículo 396 del Código Civil español se le dio una nueva modificación introduciéndole características de la institución, manteniéndose vigente en la actualidad, ocupándose solo de la contribución de los propietarios a las obras necesarias.

El Decreto Presidencial 2890 N° de 1950 <sup>40</sup> estableció las primeras normas específicas sobre la Propiedad Horizontal. Además se promulgaron la Ley N° 3 impuesta a los propietarios de centrales azucareros el 22 de mayo de 1951 y el Decreto N° 2273 de 1953 sobre la construcción de algunos edificios por el Ministerio de Obras Públicas en el Parque Residencial Obrero en Luyanó.

En la VII Conferencia de Asociación Interamericana de Abogados celebrada en Montevideo, Uruguay en el año 50 fue invitada la Asociación Cubana de Registradores donde el profesor de Hipotecarias de la Universidad de La Habana, Doctor Agustín Aguirre, presentó una ponencia acerca de la Propiedad Horizontal y en sus conclusiones explicó la esencia y el objetivo de la Propiedad Horizontal.

---

<sup>39</sup> BUJEDA LANZAS, Jesús: La Propiedad Horizontal. Editorial Cultura S.A. La Habana 1954. Pág. 14.

<sup>40</sup> Dávalos Fernández Rodolfo: La Nueva Ley General de la Vivienda. Editorial de Ciencias Sociales, La Habana, 1990, p231.

En la Conferencia se aprobaron cinco resoluciones aportadas por técnicos cubanos sobre el estudio de la Propiedad Horizontal como Institución Jurídica.

Luego el Gobierno aprobó la Ley - Decreto N° 407 el 16 de septiembre de 1952, que reglamentaba el sistema de construcciones llamado de Propiedad Horizontal y meses después, el 20 de marzo de 1953, surge la Ley - Decreto N° 750, por el que se creaba el Fomento de Hipotecas Aseguradas. Ambos repercutieron en el urbanismo y aceleraron la construcción de edificios altos de apartamentos.

La Ley - Decreto de Propiedad Horizontal<sup>41</sup> establece la posibilidad que varias personas, naturales o jurídicas, que pudieran adquirir separadamente uno o varios locales o viviendas de un edificio de varias plantas, con ciertos derechos y obligaciones comunes, sin ser los dueños del terreno donde se fabricó el inmueble. Constituyó un paso de avance en una política habitacional reformista que intentaba limitar los abusos de la especulación con los alquileres, pero produjo el resultado desastroso de que la actividad privada de construcción de viviendas se dirigió totalmente hacia la fabricación de edificios de apartamentos de lujo, destinados a la obtención de altas rentas. Esta ley no ha sido expresamente derogada, por lo que debe entenderse vigente ya que no se opone a lo regulado en la Ley General de la Vivienda.

Al respecto, otros autores, como es el caso de Marta Fernández Martínez<sup>42</sup>, en su tesis doctoral refiere: “Esta Ley – Decreto ha quedado parcialmente derogada tácitamente y sólo se mantienen vigentes los artículos que, en su día, modificaron la Ley Hipotecaria, así como su Reglamento, referidos a la Inscripción Registral de la Propiedad Horizontal”. Referente al tema se han vertido criterios diversos, incluso contradictorios.

---

<sup>41</sup> Ley – Decreto No. 407, Ley de La Propiedad Horizontal, Op. Cit. pp. 1y2.

<sup>42</sup> Fernández Martínez Marta. “La Propiedad Horizontal en Cuba”, Tesis de Doctorado sobre la Perspectiva del Derecho Cubano Actual, La Habana, 2003, pp.45



Sin embargo frente a una demanda insatisfecha había una insuficiente actividad constructiva e inaccesible para amplias capas de la población, en contraste con la mayoría de los países de Europa Occidental. Hasta el triunfo de la Revolución no se produjo en Cuba una actividad social en la construcción de viviendas digna de ser mencionada, ya sea por el Estado o por el esfuerzo propio de la población.

### **1.5.2 Antecedentes legislativos en cuanto a la propiedad horizontal en Cuba después del Triunfo de la Revolución.**

Con el triunfo revolucionario del primero de enero de 1959 se trazaron pautas a seguir por las cuales se orientaría el país. Entre los cambios se crea la Ley de Reforma Urbana, promulgada el 14 de octubre de 1960. Con su aplicación, no incorporó el tema de la Propiedad Horizontal ni los edificios multifamiliares, así como tampoco se dispuso en las normas complementarias emitidas con posterioridad a su emisión, de lo anterior se dice que esta no derogó la Ley de la Propiedad Horizontal.<sup>43</sup>

En virtud de ello, en respuesta a una consulta realizada por la Dirección de Registro de la Propiedad Mercantil y del Patrimonio del Ministerio de Justicia de la República de Cuba, al Instituto Nacional de la Vivienda, se informó, el 9 de marzo del 2000 lo siguiente: *“Los ocupantes de los edificios de apartamentos de la denominada Propiedad Horizontal quedarán incorporados a las disposiciones de la Ley de Reforma Urbana y los apartamentos o espacios en que se dividan los edificios, quedarán sometidos al régimen jurídico de la Propiedad Horizontal que establecía la Ley Decreto No 407 de 1952, Ley de Propiedad Horizontal tal como lo dispone el artículo 20 de la precitada Ley de Reforma Urbana, que a su vez disponía que los Consejos Provinciales de Reforma Urbana antes de realizar la transición del dominio instituida por dicha ley dictaría resolución para someter el inmueble al régimen que establece la propia Ley de la Propiedad Horizontal, cuya resolución sería inscripta en el registro de la propiedad en que figure el inmueble y por el acuerdo 6 del 28 de*

---

<sup>43</sup> Dávalo Fernández Rodolfo: La Nueva Ley General de la Vivienda. Editorial de Ciencias sociales, La Habana, 1990, pp. 231.

octubre de 1960 se regularon los servicios colectivos de mantenimiento en los edificios de apartamentos cumplimentando lo dispuesto en el acuerdo No. 1 del 28 de octubre de 1960”.

En la década del 90 con la apertura de la Inversión extranjera en Cuba existió un debate sobre la vigencia o no de la Ley Decreto No 407 de 1952, Ley de la Propiedad Horizontal en Cuba, en correspondencia con la inaplicabilidad del régimen de los Edificios Multifamiliares.

A partir de ahí, se desarrollaron nuevas políticas y nuevos intereses. Una amplia legislación ha tomado cuerpo durante estos años para regir la atención social a la vivienda. Se puso en vigor la Ley No. 65 de 1987, la cual tenía como objetivo fundamental reunir dentro del mismo texto legal las regulaciones básicas en materia de vivienda, exponiendo en esta que se derogaban las leyes, decretos leyes y cualquier disposición que se opusiera al cumplimiento de la presente ley. En su normativa dedicó 18 de sus artículos a los Edificios Multifamiliares, (del 86 al 103) complementada por su reglamento puesto en vigor por la Resolución 4 del 14 de enero de 1991 por el Instituto Nacional de la vivienda. Según el Dr. Rodolfo Dávalos Fernández la Ley Decreto No 407 de 1952 “Ley de la Propiedad Horizontal quedó derogada una vez que la Ley General de la Vivienda la incorpora en su cuerpo legal a diferencia de la Ley de Reforma Urbana.

No obstante, por lo expuesto y teniendo en cuenta la política económica del país podemos considerar que la Ley Decreto No. 407 “Ley de la Propiedad Horizontal no está derogada, simplemente se encuentra en desechada. Para que quede derogada una ley es necesario que surja una nueva del mismo rango o superior a la que existía.

Al asumir el edificio multifamiliar un protagonismo en la respuesta a la demanda, consecuentemente pasa a ser objeto de la documentación emitida como por ejemplo: las leyes, decretos, reglamentos, resoluciones, instrucciones y otras orientaciones,

emitidos hasta la fecha que se vinculan con los edificios multifamiliares. En su evolución histórica algunos documentos han sido derogados, otros han sido sustituidos por normativas que incluyen la mayoría de los aspectos que con anterioridad habían sido atendidos, pero con los ajustes necesarios bajo las nuevas condiciones en que se aplican.

Sobre las juntas de administración, pagos de cuotas, obras y acciones constructivas, establecidos entre los años 87 y 90, las normas no han sido derogadas, denotándose que no han existido situaciones que requieran ajustes legales.

Se evidencia que no hubo apoyo legal durante un tiempo considerable, propiciando consecuentemente acciones, que ahora son violatorias, pero que se encontraron fuera de control. También con vigencia se encuentran otro grupo de documentos emitidos por varios organismos de manera conjunta con el Instituto Nacional de la Vivienda, donde no todo su articulado o andamiaje jurídico le es aplicable al trabajo del Sistema de la Vivienda, estas consideraciones se ven reflejadas en el Anexo I.

En el Reglamento General de los Edificios Multifamiliares no se especifican las prohibiciones sobre las modificaciones, ampliaciones y construcciones generales en los diferentes elementos comunes. La proliferación de todo tipo de ilegalidades solo se hubiera podido controlar por los Decretos Contravencionales del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros, el Decreto No 123/84, y el Decreto No. 201/95, éste último específico para la Ciudad de La Habana, y por el Decreto No. 272/01; sin embargo, muchas de sus indicaciones no se registran en el Reglamento General de los Edificios Multifamiliares por lo que no están bajo el control directo metodológico de los funcionarios del Sistema de la Vivienda que atienden propiamente esta actividad.

Teniendo en cuenta sus contenidos, evaluaciones e interpretaciones dadas, en relación con el objeto de estudio se han presentado litigios, conflictos, dificultades en su aplicación y cumplimiento. Se impone actualizar el reglamento y atemperarlo a las condiciones actuales, siendo conveniente insertar algunas de las normas legales

complementarias para hacer un solo cuerpo legal. Con ello se contribuye a una mejor interpretación de su contenido por los usuarios y especialistas del Sistema de la Vivienda, enfatizando en las regulaciones en cuanto a las áreas comunes de los edificios que son las proclives a las diferentes manifestaciones de indisciplinas sociales.

En el mundo la doctrina del derecho civil ha discutido la naturaleza jurídica de los edificios multifamiliares, o mejor aún, de la propiedad de los apartamentos o viviendas ubicados en ellos, para algunos no es más que reglas de uso y habitación; hay quienes la consideran como una modalidad del condominio, y no faltan quienes la tratan como una forma sui géneris de propiedad.

En el caso de Cuba no es una forma de propiedad, es una institución diferente y distintiva, son edificaciones en las que pueden coexistir varios regímenes de propiedad. Integra un derecho de propiedad privada sobre una vivienda o apartamento de los muchos que pueden constituir un edificio, inseparablemente unido a un condominio indivisible sobre los elementos comunes del inmueble. Las reglas de uso de estos últimos prohíben cambiar su destino o lesionar el derecho de los otros convivientes del edificio.

Con la implantación del Registro de la Propiedad se pretende materializar definitivamente la inscripción inmobiliaria, como resultado del esfuerzo sistemático y una alta dosis de cooperación de varios organismos y organizaciones, integrados de forma operativa.

De forma general se aprecia que la institución de la propiedad horizontal ha sido regulada en cada país por diferentes legislaciones, ya sea en el Código Civil o en una legislación especial al respecto, quedando definido en cada uno de estos en qué consiste la misma, de lo cual no ha escapado nuestro país el cual mediante la propia Resolución 4/91 del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda y demás indicaciones ha regulado lo concerniente al tema en cuestión.

# Capítulo II



## **REGULACIÓN JURÍDICA DE LOS EDIFICIOS MULTIFAMILIARES VIGENTE EN CUBA.**

La complejidad en cuanto a la regulación jurídica de los edificios multifamiliares y su aplicación ha impuesto a los juristas y estudiosos del tema en esta materia de grandes retos, derivado de la propia inoperancia y lagunas existentes en la normativa vigente para tales efectos.

En el presente Capítulo se pretende abordar las circunstancias objetivas y subjetivas que entorpecen la aplicación de la regulación actual para de esta forma proponer cambios que podrán coadyuvar a una política administrativa más acorde al contexto histórico jurídico actual.

### **2.1 Régimen jurídico actual de los Edificios Multifamiliares en Cuba.**

La Ley No. 65 del 23 de diciembre de 1988 “Ley General de la Vivienda” en su Capítulo VI regula el régimen jurídico para los Edificios Multifamiliares, previsto en 18 de sus artículos relacionados del (86 al 103), complementándose con la Resolución 4 del 14 de enero de 1991 del Presidente Instituto Nacional de la Vivienda Reglamento de los Edificios Multifamiliares.

La Resolución 4/91 Reglamento General de los Edificios Multifamiliares establece el régimen jurídico especial a que están sujetos los edificios multifamiliares, así como los deberes y derechos de los propietarios y arrendatarios de las viviendas que componen dichos edificios. Sus disposiciones están dirigidas a conservar el uso y destino de las áreas comunes, elementos o equipos comunes de la edificación, con

el objetivo de ser utilizados conforme a los fines para los cuales han sido concebidos.

El Reglamento General de los Edificios Multifamiliares contiene casi todos los aspectos necesarios para el buen funcionamiento de los mismos, pero fue elaborado en otro contexto histórico y económico. Posee una pobre evaluación sobre el funcionamiento de las juntas de administración y las características que deben tener las áreas comunes en la morfología urbana y tipología arquitectónica de los edificios. Desde su creación hasta la actualidad ha demostrado poca flexibilidad para adaptarse a los diferentes cambios que se puedan presentar y que traigan consigo conflictos a resolver. Tanto este documento como la derivación de los reglamentos particulares de cada edificio deben ser respaldados legalmente por quienes lo aplican.

El Reglamento define el concepto de edificio multifamiliar como toda edificación de varios pisos en que existen viviendas independientes, que ocupen cada una de ellas todo o parte de un piso, o las que, contando con un solo piso con varias viviendas, estas, tengan elementos comunes de servicios.

Los elementos comunes son un espacio físico en cada edificio multifamiliar lo cual entraña una real convivencia entre los que allí habitan, por lo que es necesario que sean bien atendidos y con ellos darles el valor a la edificación que con tanto esfuerzo se adquirió a largo plazo, y la Junta de Administración es la responsable del uso correcto de los mismos.

Atendiendo a la importancia del papel que desempeña el uso y disfrute de los mismos estos se clasifican en dos: elementos comunes generales y elementos comunes limitados.

Los elementos comunes generales son:

- a) El terreno en que se asienta el edificio.

- b) Los cimientos, columnas, pilares, vigas, viguetas, losas, bóvedas, muros de carga, escaleras, pretilas, aleros, la tablazón del techo, la cubierta de la edificación, las paredes de todas las fachadas, excepto la carpintería de todo tipo y los elementos de la impermeabilización de las cubiertas.
- c) Las galerías, vestíbulos, vías de entrada y salida o de comunicación y pasillos de circulación.
- d) Los sótanos, azoteas, patios, cercas, huecos de patio, jardines y garajes.
- e) Los locales destinados al alojamiento del encargado.
- f) Los locales e instalaciones eléctricas, hidráulicas, pluviales y sanitarias ubicadas en áreas comunes, y las que van desde el metro contador o acometida hasta el sistema interior de la vivienda.
- g) Los ascensores, incineradores de residuos y en general todos los artefactos e instalaciones existentes para beneficio común.
- h) Todo lo demás que sea racionalmente de uso común de la edificación y necesario para su existencia, conservación y seguridad.

Se consideran como elementos comunes de carácter limitado aquellos que se destinen al servicio de ciertos números de viviendas con exclusión de las demás, tales como escaleras ascensores especiales, áreas de patio, 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 estén independientes unas de otras.

El propio cuerpo legal en su Artículo 14 dispone que 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, será ocupada de forma gratuita y por el término 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 sus 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 el párrafo antepenúltimo del propio articulado. Estas viviendas se rigen en lo pertinente por lo establecido en el Capítulo 3 del Reglamento de las Viviendas Vinculadas y Medios Básicos.

La norma establece que en los Edificios Multifamiliares la Administración se lleva a cabo por una Junta de Administración integrada por la totalidad de los titulares, la cual adoptará acuerdos de obligatorio cumplimiento por mayoría simple de voto.

Continúa explicando cuales son sus atribuciones:

- a) Aprobar el Reglamento Interno.
- b) Designar un ejecutivo que podrá estar compuesto por propietarios, arrendatarios o convivientes.
- c) Contratar los servicios de un encargado y personal para la limpieza u otros servicios, a tiempo completo o parcial y la rescisión de ese contrato cuando lo considere oportuno; y en el caso de los Edificios de Administración Municipal proponer a la Dirección Municipal de la Vivienda el nombramiento de un encargado u otro personal necesario.
- d) Fijar la cuota mensual con que deberán contribuir los propietarios y arrendatarios a partes iguales.
- e) Decidir la ejecución de reparación cuyo costo no pueda ser absorbido por el fondo que se forme con cuota mensual y que salvo pacto en contrario deberá ser asumido por los propietarios y arrendatarios a partes iguales.
- f) Asegurar, si lo estimare conveniente el edificio, contra riesgos y cubrir los gastos de conservación u otros daños que se puedan producir desde el punto de vista constructivo.



- g) Solicitar a la Dirección Municipal de la Vivienda la aplicación de medidas disciplinarias al encargado, personal de limpieza y servicios del edificio, cuando incurra en violaciones previstas en la Legislación Laboral.
- h) Aprobar mediante acuerdo el presupuesto inicial presentado por la Dirección Municipal de la Vivienda de las acciones constructivas que sean necesarias acometer en el Edificio Multifamiliar.

La primera sesión de la junta de administración que se celebre debe ser presidida por uno de los propietarios o arrendatarios de los apartamentos o viviendas del edificio, seleccionado por la dirección Municipal de la Vivienda.

El derecho del uso y disfrute sobre las viviendas de los Edificios Multifamiliares está sometido a las siguientes reglas:

- a) No producir ruidos o molestias, ni daños, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás vecinos.
- b) Mantener el cuidado y uso correcto de las instalaciones comunes generales, la limpieza de las áreas comunes y del edificio en su conjunto.
- c) Utilizar los elementos comunes del inmueble de acuerdo con su función y naturaleza sin estorbar el uso y disfrute que corresponda a los demás vecinos.
- d) Mantener la normal convivencia y el respeto mutuo entre los residentes del edificio.
- e) Ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su vivienda , sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás vecinos, ni cambiar la forma externa de las fachadas o decorar las paredes , puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto.
- f) Cuidar que desde sus viviendas no se produzcan afectaciones a los apartamentos vecinos o al edificio, en cuyo caso deberá acometer a su costo el arreglo de las averías producidas en el mismo y que generen dichas afectaciones.

El contenido de la relación que se origina en los Edificios Multifamiliares comprende un conjunto de obligaciones individuales que al incumplirse se incurre en violaciones de las normas de convivencia y además en contravenciones de acuerdo con lo dispuesto para estos edificios estos son:

- a) Operar sin estar autorizado por la Junta de Administración los equipos de bombeo de agua, elevadores y encendido de las luces de las áreas comunes del edificio.
- b) Utilizar sin la debida autorización de la Junta de Administración más de un espacio en el garaje del edificio.
- c) Transitar por el césped, arranque las flores, destruya o dañe las plantas ornamentales de las áreas comunes de los edificios.
- d) Provocar derramamiento de agua fuera de la vivienda ocasionando molestias a los vecinos.
- e) En cualquier forma obstruir las áreas comunes del edificio.
- f) Tener injustificadamente en sus viviendas salideros, filtraciones y tupiciones de agua y otras irregularidades que perjudiquen a otras viviendas o los elementos comunes del edificio.
- g) No permitir la ejecución de obras en su vivienda si no son imprescindibles para evitar daños en las colindantes, y de hacerse que hayan sido autorizadas y dispuestas por un órgano estatal competente.
- h) Mantengan en la vivienda aves de corral o animales que dañen la convivencia.
- i) Provoquen desde sus viviendas daños materiales a otras viviendas o a los elementos comunes del edificio.
- j) Dificultan o impiden el acceso a las azoteas de las personas que atienden las instalaciones, el mantenimiento, reparación de ascensores, tanques de agua, antenas de televisión u otros aditamentos que se instalan usualmente en las azoteas.

- k) Manchen, dibujen, raspen o maltraten las paredes, elevadores, muros, puertas, ventanas o la impermeabilización de la cubierta del edificio.
- l) Realice trabajos u obras en las áreas comunes del edificio sin la autorización correspondiente.

En cuanto a las acciones de conservación de las áreas comunes en los Edificios Multifamiliares, el Artículo 53, segundo párrafo dispone que estas sean decididas por la Junta de Administración. No obstante, la Dirección Municipal de la Vivienda puede ordenar la ejecución de reparaciones en estos, cuando por el grado de deterioro o la situación técnica constructiva del edificio este ofrezca peligro o dichas acciones sean imprescindibles para garantizar la estabilidad estructural del edificio o mantener la estética adecuada en el ornato de la ciudad.

En todos los casos el Estado contribuirá a las reparaciones costosas de los elementos comunes. La parte de los gastos que asume el Estado y las que corresponden a los propietarios así como las formas y límites de pago se establecen en la Resolución Conjunta dictada con fecha 25 de septiembre de 1989, por el Comité Estatal de Precios y Finanzas, el Instituto Nacional de la Vivienda y el Banco Popular de Ahorro.

El propio cuerpo legal dispone que la Dirección Municipal de la Vivienda puede ordenar la ejecución de reparaciones en los Edificios Multifamiliares cuando así se requiera por el grado de deterioro, la situación técnica constructiva del edificio o mantener la estética adecuada en el ornato de la ciudad. En estos casos también el Estado contribuye a las reparaciones de los elementos comunes, según la regulación establecida.

Seguidamente establece que si en un Edificio Multifamiliar uno o más apartamentos fueran medios básicos las contribuciones a las que se refiere el Artículo 52 de este Reglamento son realizadas o asumidas por la entidad a la que pertenece. Así mismo

en el Edificio una unidad o entidad económica o social está obligada a sufragar dichos gastos en la proporción correspondiente.

Los litigios que puedan surgir entre propietarios o arrendatarios de las viviendas ubicadas en Edificios Multifamiliares o entre propietarios o arrendatarios y organismos sociales y económicos se resuelven por la Dirección Municipal de la Vivienda que corresponde mediante el procedimiento que establece la Sección Tercera del Capítulo X de la Ley General de la Vivienda.

Un análisis de la normativa que anteriormente se detalla vislumbra que la legislación vigente en torno a la materia que constituye el objeto de la presente investigación no recoge las obligaciones de las entidades que poseen establecimientos en los edificios en lo referido a la reparación, conservación y el mantenimiento del inmueble. No existe nada legislado en relación con la división de los apartamentos ubicados en los edificios, existiendo una omisión en estos aspectos.

En relación con las viviendas denominadas biplantas este reglamento no contiene normas específicas relativas a su régimen de uso y explotación, por lo que la interpretación que se le da en ocasiones no es la correcta en cuanto a su actualización y renovación.

Como resultados del estudio bibliográfico y normativo realizado se pueden confirmar las lagunas, omisiones y carencias acaecidas en la Resolución 4/91 del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda lo que permite afirmar que existen carencias en el orden legal para acometer con éxito la política administrativa en torno al buen funcionamiento de los Edificios Multifamiliares y las reclamaciones o litigios que se pueden suscitar en la práctica. Esta problemática se ha tenido en cuenta por la autora para valorar la necesidad de reformular el articulado del propio Reglamento de Edificios Multifamiliares.

## **2.2. Críticas en torno a la necesidad de reformular artículos del Reglamento de Edificios Multifamiliares.**

De la experiencia en la aplicación de la Resolución 4 de fecha 14 de enero de 1991 Reglamento General de Edificios Multifamiliares, resulta necesaria una valoración por parte del Cuerpo Legislativo del Instituto Nacional de la Vivienda en relación con la propuesta de reformulación del Reglamento actual teniendo en cuenta la insuficiencia en el aspecto práctico que arrojó este cuerpo legal en cuanto a la definición de Edificios Multifamiliares, al funcionamiento de la Junta de Administración, a los elementos comunes, generales y limitados del edificio, al procedimiento en caso de litigios, la incorporación de aspectos nuevos que no se contemplaron en el Reglamento como son: acciones constructivas a ejecutar en las áreas comunes de los Edificios Multifamiliares, los aspectos que se deben tener en cuenta para confeccionar los Reglamentos Internos, así como también los documentos que se relacionan en el expediente del edificio.

Desde las definiciones conceptuales de esta investigación se están planteando observaciones y señalamientos por imprecisiones en la letra del Reglamento General de Edificios Multifamiliares. Se impone una revisión de su contenido, proponiéndose reformular los artículos que resultan inoperantes teniendo en cuenta las deficiencias detectadas desde la aplicación de este Reglamento a la vez introducir otros artículos que no fueron incorporados y que resultan de gran importancia para el buen funcionamiento de las Juntas de Administración.

Han surgidos contradicciones en cuanto al concepto de Edificio Multifamiliar, pues la norma no precisa con mayor claridad la definición, pudiendo definirse como toda edificación de uno o varios pisos, tenga tres o más viviendas independientes, con elementos comunes específicos como son la entrada de agua y electricidad.

En estas edificaciones pueden existir oficinas, comercios, almacenes, talleres u otras entidades estatales con salida directa a la vía pública o a determinado espacio que conduzca a los mismos.

Cuando se trate de dos viviendas no se consideran Edificios Multifamiliares y deben ser denominados o identificados como biplantas, si son biplantas, agrupadas en dos niveles y presentan elementos comunes se les aplicará los artículos que les correspondan de este reglamento.

Esencialmente se propone dividir los elementos comunes en dos grupos, áreas y elementos, eliminando algunos conceptos e incorporando otros, debido que en la práctica han existido problemas en cuanto a que la norma no define los límites de las áreas comunes, así también ha habido polémica en cuanto a ambas definiciones pudiendo decir que se consideran áreas comunes todas aquellas que sirvan para funciones de circulación o actividad social: terreno donde se asienta el edificio que comprenderá desde los cimientos del edificio por la parte trasera hasta 10 metros, por los laterales del edificio hasta 5 metros, por la parte delantera hasta la acera y donde no haya acera hasta 5 metros. Cuando la separación de un edificio y otro sea menor de 10 metros esta distancia se repartirá proporcionalmente a cada uno. Cuando sea hasta 10 metros esta se repartirá por partes iguales entre los dos. En los casos en que superen los 10 metros entre edificios se tendrá la mitad de lo establecido. Otras áreas comunes que delimitan el edificio son las vías de comunicación, aceras, vestíbulos, accesos, galerías, pasillos de circulación, escaleras y ascensores (se excluyen los privados); patios, jardines, áreas verdes y cercas perimetrales; azoteas o cubiertas de las edificaciones y sótanos; garajes y áreas de estacionamiento e instalaciones deportivas y recreativas y piscinas.

Son denominados elementos comunes aquellos componentes o aditamentos cuyos usos son específicos, pero de trascendencia para el buen funcionamiento del edificio y el bienestar colectivo. Comprende todo el sistema de soporte estructural, en cualquiera de sus variantes: cimientos, columnas, pilares, vigas, viguetas, losas,

bóvedas, muros de carga, tablazón del techo, cubierta de la edificación. Incluye las losas de entrepiso y falsos techos de las áreas comunes; patinejos; los cierres verticales con fachadas a las áreas comunes y las medianeras; la impermeabilización de cubiertas; los pretilas, aleros, elementos de protección solar; las cercas que limiten áreas comunes; la carpintería exterior; los tanques y bombas de agua, cisternas; las instalaciones para todas las redes técnicas, hasta el límite exterior de cada vivienda. Incineradores de residuos y el almacenaje de útiles de limpieza y las reparaciones.

Debido a que existen en los Edificios Multifamiliares entidades estatales que no se contemplan dentro de los elementos comunes, y que realmente se excluía del edificio no cumpliendo con las obligaciones establecidas para los mismos, es que se debe incluir dentro de los elementos comunes limitado las oficinas y los locales destinados al cumplimiento de las funciones de la administración del edificio, de igual forma se considera elemento común con carácter limitado las azoteas de los edificios construidos por bloques, conectados entre sí, que estén independientes unas de otras.

Si existiere duda sobre el posible derecho que alegue el propietario el asunto se resolverá por el Tribunal correspondiente de acuerdo a lo establecido para los procesos de litigios. Fuera de los casos mencionados anteriormente de cualquier área común en la propiedad individual, será motivo de impugnación del referido título por parte de la Junta de Administración del Edificio o del propio Departamento de Administración de la Vivienda ante el Tribunal que corresponda.

En la práctica ha existido confusión en cuanto al concepto que se le ha dado en el reglamento a la vivienda asignada para la función del encargado ya que se considera como un elemento común general lo que realmente se debe considerar como una vivienda Medio Básico, asignado 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 término 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, sus ocupantes serán declarados ilegales, a tenor de lo establecido en la Ley General de la Vivienda y sus normas complementarias, aplicándose las medidas que se establecen en estos casos. Estas viviendas se rigen, en lo pertinente, por lo establecido en el Reglamento de las Viviendas Vinculadas y Medios Básicos.

Existe incongruencia en cuanto a quién le corresponde la responsabilidad de dirigir la constitución y renovación de la junta de los Edificios Multifamiliares, pues en la norma legal no se define, por lo que esta problemática ha quedado en terreno de nadie. Esto a conllevado que existan edificios que no tenga Junta de Administración, por lo que podemos decir que en los Edificios Multifamiliares la administración se lleva a cabo por una junta de administración integrada por la totalidad de los titulares, lo cual adoptarán acuerdos de cumplimiento obligatorio por mayoría simple de votos.

Las Direcciones Municipales de la Vivienda son las encargadas de dirigir la constitución, ratificación o renovación de la juntas; en el caso de las edificaciones que tengan menos de tres viviendas o apartamento, si lo consideran pertinente, podrán conformar una Junta de Administración, organizada para varias unidades agrupadas según su ubicación.

El reglamento de los Edificios Multifamiliares ha hecho omisión de las atribuciones que tiene la junta de administración en cuanto a quién le corresponde la contratación del personal que prestará servicios al edificio, quien es el responsable de contratar al encargado y demás personal de servicio en el caso de los Edificios de Administración Municipal, así como las acciones que se permitirán realizar en las áreas comunes. Por lo que podemos decir que son atribuciones de la Junta de Administración: aprobar el reglamento interno del edificio; efectuar reuniones con los titulares donde se adopten acuerdos por la mayoría simple de votos y que serán de obligatorio cumplimiento por todos los vecinos; designar un ejecutivo, que podrá estar compuesto por titulares o convivientes; contratar los servicios del encargado y personal para la limpieza, turbineros, plomeros, albañiles y otros, todos debidamente



acreditados como trabajadores por cuenta propia, que sean necesarios para el mantenimiento y funcionamiento de los elementos comunes del edificio; fijar la cuota mensual con que deberán contribuir los titulares a partes iguales; decidir la ejecución de reparación cuyo costo no pueda ser absorbido por el fondo que se forme con la cuota mensual, y que salvo pacto en contrario deberá ser asumido por los titulares a partes iguales; asegurar, si lo estimare conveniente, el edificio contra riesgos y para cubrir los gastos de conservación u otros gastos que se puedan producir desde el punto de vista constructivo; aprobar mediante acuerdo el presupuesto de las acciones constructivas que sea necesario acometer en el Edificio Multifamiliar; exigir que antes de que se inicien los trabajos de reparación en el edificio se realice el correspondiente contrato con cada uno de los titulares que conforma la Junta de Administración quedando claramente definidas las responsabilidades de cada una de las partes; aprobar mediante acuerdo de la mayoría de los miembros de la Junta de Administración la colocación de rejas en áreas de uso común, la sustitución de elementos de carpintería, siempre que sea en beneficio de la colectividad y no se violen las regulaciones urbanas establecidas en el territorio; velar por la calidad de los trabajos realizados y el cuidado de los recursos que se destinen para estos fines y aprobar o no las acciones constructivas procedentes a realizar por los titulares del edificio o por cualquier entidad o contratista.

En la práctica han existido dificultades, pues la norma legal dispone que sean los propietarios o arrendatarios quienes presidan la primera reunión de la junta, cuando debiera ser las direcciones municipales de la vivienda la entidad rectora. Diríamos entonces que la primera reunión de la Junta de Administración que se celebre debe estar presidida por un funcionario de la Dirección Municipal de la Vivienda.

En esta reunión se hacen las proposiciones y la elección de los miembros del ejecutivo, y también se discuten las bases para la elaboración del reglamento interno del edificio.

La indisciplina social ha sido uno de los problemas más latente en los Edificios

Multifamiliares y existen conflictos entre vecinos por violar el derecho que tienen los titulares acerca del uso y disfrute sobre sus viviendas, debido a que la norma legal no recoge aspectos que son necesarios a tener en cuenta en cuanto a su cumplimiento. Entre ellos podemos mencionar: evitar la creación de micro vertederos en la áreas comunes de los edificios, permitir el acceso del encargado o cualquier funcionario público al apartamento cada vez que ello resulte necesario para el cumplimiento de este reglamento o el interno del edificio, Las mudanzas sólo pueden ser realizadas en el horario comprendido entre las 8.00. a. m y las 6.00. p.m, lo cual deberá notificarse a la junta de administración con anticipación y depositar en el fondo de esta la suma de dinero que se acuerde para cubrir cualquier daño al edificio. Este depósito será reembolsado de inmediato de no haber ningún daño, además de no producir ruidos o molestias, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás vecinos manteniendo la normal convivencia y el respeto mutuo entre los residentes del edificio. Mantener el cuidado y uso correcto de las instalaciones con la limpieza de las áreas comunes del inmueble. Utilizar los elementos comunes de acuerdo con su función y naturaleza, sin estorbar el uso y disfrute que corresponda a los demás vecinos. Ejecutar a su expensa las obras de reparación, limpieza, seguridad mejoras de su vivienda, sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás vecinos, ni cambiar la forma externa de las fachadas o decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a la del conjunto. Cuidar que desde sus viviendas no se produzcan afectaciones a los apartamentos vecinos o al edificio, en cuyo caso deberá acometer a su costo el arreglo de las averías que se produzcan en el mismo y que generen dichas afectaciones.

En la vida cotidiana se ha demostrado que existe un mal funcionamiento de las juntas de administración, siendo conveniente fortalecerlo en el sentido de facilitar la detección inmediata de cada una de las ilegalidades que pueda tener lugar en un edificio familiar a los efectos que se puedan aplicar sanciones a todo aquel que viole lo establecido en cuanto a las normas de convivencia, debiéndosele incorporar a la norma otros elementos necesarios para su aplicación, los cuales son: el que

provoque derramamiento de agua fuera de la vivienda, ocasionando molestias a los vecinos, incumpliendo el horario de limpieza que se establece en el reglamento interno; mantenga en el interior de los apartamentos o en las áreas comunes del edificio animales de corral u otros que dañen la convivencia y la higiene; mantenga en las áreas comunes depósitos u otros envases con algunas sustancias inflamable, combustible, tóxicos o explosiva, exceptuando aquellos que se requieran para los normales quehaceres del hogar y que estarán ubicados en el interior de los apartamentos, sobrecargue los elevadores o trasladen en ellos bicicletas, artículos, objetos o sustancias que deterioren y afecten el funcionamiento de este. Además operar, sin estar autorizado por la junta de administración, los equipos de bombeo de agua, elevadores y encendido de las luces de las áreas comunes del edificio. Utilizar, sin la autorización de la junta de administración, más de un espacio en el garaje del edificio. Transitar por el césped, destruir o dañar las plantas ornamentales de las áreas comunes del edificio. En cualquier forma obstruya las áreas comunes del edificio. Tenga injustificadamente en su vivienda salidera, filtraciones y tupiciones de agua u otras irregularidades que perjudiquen a otras viviendas o los elementos comunes del edificio. No permita la ejecución de obras en su vivienda, que sean imprescindible para evitar daños en las colindantes, y que hayan sido autorizadas y dispuestas por un órgano estatal competente, provoque desde su vivienda daños materiales a otras viviendas o a los elementos comunes del edificio. Dificulte o impida el acceso a la azotea, de las personas que atienden las instalaciones, el mantenimiento, reparación de ascensores, tanques de agua, antenas de televisión u otros aditamentos que se instalan usualmente en las azoteas. Manche, dibuje, raspe o maltrate las paredes, elevadores, muros, puertas, ventanas o la impermeabilización de la cubierta del edificio. Realice trabajos u obras en las áreas comunes del edificio.

Las violaciones a que se refiere el párrafo anterior deben ser comunicadas por los miembros de la Junta de Administración a las Direcciones Municipales de la Vivienda, a los efectos de la imposición de la multa o demás sanciones que establezca la ley. Por todo debe comunicársele a la Junta de Administración las medidas aplicadas en estos casos.

Se aclara una imprecisión en cuanto a los órganos competentes para decidir acciones de conservación, así como a quien le corresponde asumir el pago, aspecto este que ha traído grandes dificultades, pues el Estado era el encargado de asumir el costo de las reparaciones, por lo que podemos decir que las acciones de conservación de las áreas comunes de los Edificios Multifamiliares son decididas por la Dirección Municipal de la Vivienda y las Unidades Municipales Inversionistas de la Vivienda y los especialistas de Edificios Multifamiliares de conjunto y por las entidades propietarias de las viviendas vinculadas y medios básicos según corresponda, visto el parecer o a propuesta de la Junta de Administración del edificio, se le dará cumplimiento a la decisión tomada una vez puestas de acuerdo todas las partes.

Los gastos de las acciones de conservación y rehabilitación en los Edificios Multifamiliares serán asumidos por los titulares y en ausencia de alguno de estos por los convivientes.

Una de las insuficiencias que presenta la norma legal es que no recoge dentro de su propio cuerpo donde el Estado ejecutará acciones de rehabilitación y conservación en las áreas comunes. No obstante, la Dirección Municipal de la Vivienda puede ordenar la ejecución de reparaciones en los Edificios Multifamiliares cuando así se requiera por el grado de deterioro y la situación técnica constructiva del edificio. Estos gastos son sufragados por los titulares. En estos casos el Estado contribuye a las acciones de rehabilitación en los elementos comunes que consistirán en: rehabilitaciones integrales, reforzamientos estructurales, impermeabilización de cubiertas, reparación de entrepisos, sustituciones de líneas hidrosanitarias, reparación o sustitución de la red eléctrica y locales o instalaciones centrales de electricidad, reparación y sustitución de ascensores, reparación y sustitución de turbinas en los Edificios de Administración Municipal, reparación o sustitución de carpinterías. Rehabilitación de las cisternas o de alguna reserva de agua que tengan los edificios y reparación o sustitución de escaleras.

La norma no menciona la medida a tomar en los casos de las entidades que tengan viviendas vinculadas y medios básicos, unidad o entidad económica o social dentro de los Edificios Multifamiliares, que se negaran a contribuir en los gastos del edificio, motivo este que ha provocado conflictos en el edificio, pudiendo decir que si en un Edificio Multifamiliar, uno o más apartamentos son vinculados o medios básicos, la contribución a que se refiere el Artículo 52 de este reglamento son realizadas o asumidas por el arrendatario o la entidad a que pertenece la vivienda según corresponda. Asimismo, cuando en el edificio radica una unidad o entidad económica o social está obligada a sufragar dichos gastos en la proporción correspondiente. Cuando algunas de estas entidades se negaren a pagar lo que le corresponde, a propuesta de la junta y el asesoramiento de la Dirección Municipal de la Vivienda podrá ser llevada ante el Tribunal Popular correspondiente.

Es precisamente a partir de la intervención exclusiva de la Dirección Municipal de la Vivienda al momento de solucionar conflictos generados entre vecinos de un Edificio Multifamiliar y teniendo en consideración hechos concurrentes en tales situaciones que resultan de competencia de los Tribunales Populares al encontrarse en el ámbito de un derecho eminentemente privado, podrá encausarse un procedimiento que lejos de una rápida y efectiva solución del conflicto, genera desprotección a los derechos de las partes litigantes, así como insatisfacción en el fin perseguido. Como mero ejemplo, y por solo citar un caso podría suceder en los casos de afectaciones provocadas en Edificios Multifamiliares por filtraciones entre pisos, ruidos, golpes en el piso que trastorne el uso y goce legítimo de los demás vecinos, lo que implica una perturbación en el derecho privado de los condóminos y no en el derecho público sobre el inmueble comprendido en la esfera administrativa. Situación ésta que escapa de una regulación específica y conlleva a indefinición en asuntos que refieren conjuntamente aspectos referidos en una y otra vía de solución y el consecuente desgaste de los implicados en la presentación del asunto a uno u otro arbitrio que termina por declararse incompetente, o peor aún, conociendo del asunto, es declarado incompetente por la Instancia Superior a la que recurren los inconformes .sea menos traumático, evitando así el deterioro de las relaciones sociales.

Se advierte así la necesidad de una oportuna regulación en el contenido de los derechos sobre bienes inmuebles que abra definitivamente vías de solución que garanticen, no sólo la mera resolución del asunto con la consecuente protección jurídica cabal de los implicados, sino y fundamentalmente, la efectiva ejecución de la medida adoptada, siendo en este aspecto donde se concentra la mayor problemática.

Desde una perspectiva puramente social cabría apreciar que resulta conveniente procurar la mejor solución del asunto a través de instancias que garanticen tanto la rápida solución del conflicto como la debida ejecución de los mismos.

Recomendamos que las entidades competentes para dar solución a los conflictos entre vecinos donde los litigios que puedan surgir entre titulares de las viviendas ubicadas en Edificios Multifamiliares, o entre organismos sociales o económicos se resuelva de acuerdo a su naturaleza.

Procederán ante el tribunal que corresponda, cuando resulten generados por una afectación particular producto a vertimientos de agua, filtraciones provocadas por llaves abiertas, molestias ocasionadas por ruidos, golpes en el piso o el acometimiento de obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de una vivienda, entre otras, siempre que éstas perturben el uso y goce legítimo de los demás vecinos, mediante el procedimiento que para las limitaciones a las relaciones de vecindad establece el Código Civil y la Ley de Procedimiento Civil, Administrativo, Laboral y Económico.

Se resuelven por las Direcciones Municipales de la Vivienda aquellos conflictos que resulten generados en el ámbito de las afectaciones provocadas por el deterioro del edificio en conductos, tuberías, cañerías, instalaciones, estado constructivo y demás elementos propios del inmueble, siempre que dicha afectación sea consecuencia del desgaste en el uso del edificio, y no producida por actos individuales, mediante el procedimiento que establece la Sección Tercera del Capítulo X de la Ley General de la Vivienda.

A partir de los resultados de esta investigación y sin negar lo abarcador de varios aspectos del Reglamento de los Edificios Multifamiliares creemos oportuno señalar que el mismo no se detiene en situaciones específicas que han provocado litigios entre vecinos que entorpecen la tranquilidad colectiva, y que al mismo tiempo son de gran importancia para el buen funcionamiento de la Junta de Administración.

En tal sentido proponemos sea analizado por el Departamento Legislativo del Instituto Nacional de la Vivienda la inclusión de nuevos aspectos que pueden incidir en lo anterior, salvo las excepciones previstas en la propia norma, los que disponiendo de los documentos establecidos con la debida aprobación de las entidades correspondientes, e independientemente a ello no se permitirá en los elementos comunes la ejecución de ningún tipo de obra para transformar la vivienda propia, o para la realización de actividades por cuenta propia. De igual forma se aplica para los elementos comunes. Quedaría prohibido:

1. En estructuras de soporte del edificio:
  - a. Eliminar elementos completos o partes de la estructura que soporta cargas, abrir agujeros en los entresijos, vigas, columnas, paredes o cimientos.
  - b. Realizar ampliaciones de ningún tipo
  - c. Realizar excavaciones para enterrar tanques, construir cisternas o sembrar árboles próximos a los cimientos.
  
2. En azoteas:
  - a. Dejar sin rejillas o globos de protección los bajantes pluviales o gárgolas.
  - b. Dejar que se vierta agua producto de salideros de tanques o instalaciones
  - c. Perforar para fijar antenas, tirantes, tendederas, etc.
  - d. Sembrar plantas o hierbas entre las uniones de las losas o tejas.
  - e. Tener o construir casetas, jaulas o palomares.
  
3. En muros, paredes o tabiques:

- f. Abrir vanos para colocar puertas, ventanas u otras instalaciones.
- g. Abrir vanos para colocar aires acondicionados en paredes prefabricadas. Para ello se pueden sustituir los paños de las ventanas de acuerdo a las dimensiones de los equipos.
- h. Eliminar paredes o construir nuevas.
- i. Introducir clavos u otros recursos para colgar objetos sin previamente colocar tacos o expansiones.

4. En pisos:

- a. Realizar trabajos que produzcan choques o golpes de cualquier intensidad sobre los pisos.
- b. Dejar agua depositada por más tiempo del necesario para su limpieza, provocando filtraciones.
- c. Verter o limpiar con ácidos o productos agresivos que decoloren, deterioren o perforen su superficie.

5. En escaleras de acceso:

- a. Usar los pasamanos en otra función que no sea para lo que está destinado.

6. En instalaciones hidráulicas y sanitarias:

- a. Retirar las tapas de registros y rejillas de los tragantes en pisos, pocetas de baño, vertederos o lavados, provocando tupiciones.
- b. Colgar cubos, percheros, objetos pesados en las tuberías de agua o gas.
- c. Realizar destupiciones con cabillas y objetos duros que puedan dañar los conductos.
- d. Verter en fregaderos, vertederos y tragantes de pisos, desechos que originen tupiciones o perforen las tuberías.
- e. Verter agua hirviendo en muebles de cocina o baño cuyos conductos sean plásticos.
- f. Sembrar árboles o plantas próximas a las instalaciones soterradas.
- g. Mantener sin tapas ni cierres las cisternas o tanques de agua.



- h. Estacionar vehículos alrededor de la cisterna y comprendiendo un límite de no menos de tres metros de distancia.
- i. Mantener los equipos y bombas de agua sin la debida protección, propiciando sean manipulados por personas ajenas.

7. En instalaciones eléctricas.

- j. Colocar muebles y objetos que dificulten el acceso a tomas o interruptores del sistema.
- k. Efectuar cualquier tipo de reparación sin previamente desconectar el sistema eléctrico.
- l. Sustituir cables por otros de diferente calibre que el dañado, provocando afectaciones en el servicio o daños que pudieran originar incendios por sobrecarga y recalentamiento.
- m. Unir dos cables para encender y apagar luces en lugar de colocar un interruptor.
- n. Hacer empalmes o uniones entre cables sin el debido uso de cintas aislantes protectoras.
- o. Sobrecargar las líneas con tomacorrientes adicionales o múltiples.
- p. Dejar sin puertas y cierres las cajas de los registros eléctricos
- q. generales.

7. En lagunas de oxidación:

- a. Construir viviendas a menos de 300 metros.
- b. Permitir el crecimiento descontrolado de vegetación en sus bordes y taludes.

Sobre la confección de los Reglamentos Internos en los Edificios Multifamiliares la Junta de Administración ajustándose a las características y particularidades del edificio, los confeccionara teniendo en cuenta que son elaborados por el Ejecutivo de la Junta de Administración y aprobados por la Junta en su conjunto, ratificados, renovados o actualizados según la necesidad de los titulares del edificio, valorando la importancia del mismo en tanto tiene carácter legal y puede ser un instrumento probatorio de uso de cualquier autoridad ante órganos jurisdiccionales u otros como prueba documental. Mediante él se podrá exigir responsabilidad a los organismos

que incidan en las ilegalidades o violaciones de la legislación vigente o cuando existan problemas de convivencia o litigios.

Dichas regulaciones deberán definir los elementos que se tendrán en cuenta a la hora de confeccionar el Reglamento Interno tales como: la descripción de las características generales del edificio como los elementos comunes generales y limitados, áreas tributarias, espacios públicos, datos de los integrantes del Ejecutivo de la Junta y otros de interés acordado por la Junta. Aspectos necesarios sobre obligaciones, prohibiciones, normas de convivencia de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento y a las necesidades de la junta, determinación de la cuantía a cobrar por concepto de cuota mensual y otros ingresos al fondo de la junta obligaciones y contribuciones que las entidades que tienen oficinas ubicadas en el edificio. Todos los aspectos que considere la Junta de Administración cuyo cumplimiento sea importante para conseguir una adecuada convivencia social siempre y cuando no contravenga lo dispuesto en la legislación vigente.

En el caso de los edificios de nueva construcción donde los apartamentos no hayan sido ocupados en su totalidad y por consiguiente, no se puede constituir Junta de Administración, será responsabilidad de la Dirección Municipal de la Vivienda confeccionar provisionalmente un Reglamento Interno y entregárselo a cada uno de los titulares o representantes de estos, hasta tanto se conforme la Junta de Administración, debido a la proliferación de ilegalidades en los mismos y necesidad de su prevención, todo por la falta de conocimiento de la norma vigente para los edificios multifamiliares.

En la práctica han existido conflictos debido a que el reglamento no hace mención de cuál es la entidad competente para realizar el mantenimiento y reparación de las bombas de agua que abastecen los tanques en los Edificios Multifamiliares, así como quien debe correr por los gastos de la reparación. Por lo que sugerimos que el; mantenimiento y reparación de las bombas de agua de los Edificios Multifamiliares

sean asumidos por las Direcciones Municipales de Acueducto y Alcantarillado. El pago de la reparación estará a cargo de la Junta de Administración.

La normativa en torno a los Edificios Multifamiliares muestra que las omisiones y lagunas existentes han obstaculizado el buen funcionamiento de las estructuras administrativas creadas para su correcta administración, la debilidad en las propias juntas han propiciado ilegalidades que hoy incluso redundan en detrimento de las restricciones urbanas de nuestra ciudad, la experiencia práctica en cuanto su aplicación aconseja la reformulación de algunos de sus artículos (Ver anexo II), para de esta forma contextualizar la norma en espacio y tiempo y poder dirimir desde un conflicto entre vecinos hasta el poder conceder la personalidad y autonomía que requiere la Junta de Administración para el desenvolvimiento y cumplimiento de la vigente regulación referente a los Edificios Multifamiliares.



## **CONCLUSIONES**

1. La Propiedad Horizontal en Cuba ha tenido importantes antecedentes legislativos antes y después del triunfo de la Revolución, de los que se han obtenido elementos fundamentales a la hora de conceptualizar tanto la propiedad horizontal como los edificios multifamiliares.
2. La legislación actual, que regula el régimen jurídico en los edificios multifamiliares no cumple con todos los requisitos exigibles, ya que en la práctica social se presentan errores de interpretaciones e incongruencias debido a las propias lagunas legislativas que hacen que en la realidad social existan diferentes problemáticas en su aplicación.
3. Se hace necesario una oportuna regulación que abra definitivamente vías de solución que garanticen, no sólo la mera solución del asunto con la consecuente protección jurídica cabal de los implicados, sino y fundamentalmente, la efectiva ejecución de la medida adoptada en este aspecto donde se concentra la mayor dificultad.
4. La reformulación del articulado comprendido en la Resolución 4/91 tal como se propone en la presente investigación garantiza una mayor efectividad en la regulación jurídica en torno a los Edificios Multifamiliares.



## **RECOMENDACIONES**

1. Reformular el Reglamento de los Edificios Multifamiliares atendiendo al análisis teórico y metodológico propuesto por la presente investigación para dar solución a los litigios que puedan surgir entre titulares de las viviendas ubicadas en Edificios Multifamiliares a raíz de conflictos entre vecinos y otras reclamaciones de derechos surgidos.

2. Promover investigaciones con los profesionales del Derecho con el fin de continuar estudiando y actualizándonos sobre esta materia tan susceptible de conflictos y litigios de carácter patrimonial.

3. Ofrecer una mayor divulgación a través de los medios masivos de comunicación de la provincia a fin de elevar la cultura jurídica de la población y fortalecer, los derechos y garantías en las relaciones patrimoniales.



## BIBLIOGRAFIA

1. AGUIRRE TORRADO, A. *Disposición sobre la Ley de Propiedad Horizontal*. La Habana 1954.
2. BATLLE VAZQUEZ, M. *La Propiedad de casas por pisos*. Segunda edición. Editorial Marfil SA. España 1954.
3. BURGET RODRIGUEZ, R. *La Inversión Extranjera. Textos y Comentarios de la Ley de Inversión Extranjera*. Editada por Consultoría Jurídica internacional. Colección de textos legales. La Habana, Cuba 1995.
4. CAPITAN, HORACE, C.A. *Curso Elemental de Derecho Civil V-II*. Editorial Reus S.A. Madrid 1925.
5. CASADO PALLARES, F. *Tratado de Notaria*. Editorial Madrid 1985.
6. DÁVALOS FERNÁNDEZ R. *La Nueva Ley General de la Vivienda*. Editorial de Ciencias Sociales, La Habana, 1999.
7. DE LAS CUEVAS TORAYA, J. *"500 Años de Construcciones en Cuba"*. Editorial D.V. Chapín, Servicios Gráficos y Editoriales. La Habana, 2001.
8. \_\_\_\_\_ *"FOCSA: Reconstrucción de una gran obra de ingeniería"*. Editorial Obras. Centro de Información de la Construcción, La Habana, 2003.
9. DE TORO Y GISBER, M. *Directorio Larousse Básico Escolar*. Editorial Científico- Técnica. La Habana, 1981.
10. FUENTES LOJOS, J. *La Propiedad Horizontal y la Multipropiedad. Cuaderno de derecho judicial*. Editorial Madrid, 1995.
11. GÓMEZ BRIÑOLES, R.A. *"Estudio de la solución volumétrico – espacial en edificios de viviendas en la Ciudad de la Habana"*. Tesis de Maestría, Universidad de La Habana, junio, 2001.
12. GOMILA, S. *Conferencia política y estrategia habitacional: "La Experiencia Cubana"* Ciego de Ávila, 14 febrero de 2003.

13. GONZALEZ COURET, D. *Economía y Calidad de la Vivienda*. Editorial Científico Técnica. La Habana, Cuba, (1997).
14. \_\_\_\_\_ . *Vivienda Urbana en Ciudad de la Habana. Economía de las soluciones*. Seminario Internacional RED CYTED XIV. "Alternativas y políticas de vivienda de interés social."
15. INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA; *Dinámica del Fondo de Viviendas*, Dirección de Economía, Año 2005.
16. MANRRESA Y NAVARRO, J.M. *Comentarios del Código Civil Español*, segunda edición Editorial Reus, Madrid, (1935).
17. PEREZ PASCUAL, DR. E. op. cit.
18. REFINO PEREYRA. J. *Tratado Práctico de Derecho Civil*, T-III, traducción española la del Dr. Mario Díaz, Colegio de Abogado de la habana, Editor Juan Buxo, La Habana, Cuba, (1930).
19. REFINO, VALDIVIA. *La Propiedad Horizontal*, Editorial Claridad, Buenos Aires, prólogo. (1952).
20. SANCHEZ ROCA, M. *Leyes Civiles de Cuba y su jurisprudencia*. Segunda Edición, VII, Editorial Lex, la Habana, (1951).
21. VALDIVIA CRUZ C. *La obra de la Revolución en la Vivienda Espirituana*. Ediciones Luminarias Sancti Spiritus (2005).
22. VEGA VEGA J. *Comentario de la Ley General de la Vivienda*, Ediciones Jurídicas, Editorial de Ciencias Sociales, La Habana (1985).
23. VID REFFINO PEREYRA, V. *La Propiedad Horizontal de los inmuebles*, Editor El Ateneo Buenos Aires, Argentina (1947). CAMACHO GARCIA, León Alejandro. BEATLLE VAZQUEZ Manual: op. cit.
24. -VID SILVEIRA. NARCHI, E.C. *La Propiedad Horizontal. No Direito Romano*. Editora Universidad de San Pablo (edusp), Brasil, (1995). También BATLLE VAZQUEZ, M. op. cit.

## SITIOS WEB.

1. La ley-19537 sobre “Copropiedad Inmobiliaria” del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile”, promulgada el 05.12.1997 y publicada el 16.12.1997, con una Última Modificación mediante la Ley-19839 22.11.2002.

Consultado en: <http://avergar.agci.cl>

Fecha: 4 de marzo de 2011.

2. “Ley de Propiedad Horizontal” en su Gaceta Oficial N° 3241 Extraordinario, en Venezuela, de fecha 18 de Agosto de 1983.

Consultado en: <http://www.geocities.com/webdeinmuebles/horizontal>.

Fecha: 3 de marzo de 2011.

3. “Manual de Administración de edificios de Condominios”, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile”

Consultado en:

[http://www.ondominios\\_clmanualdeadministracióndeEdificiosycondominios.htm](http://www.ondominios_clmanualdeadministracióndeEdificiosycondominios.htm)

Fecha: 4 de marzo de 2011.

4. Reglas y Normas de Conducta en un condominio exclusivo “*Decopláge Condominium*”, en Miami Beach, Florida Estados Unidos, 24 de abril 1997.

Consultado en: <http://www.decoplagecondominium.com>

Fecha: 3 de marzo de 2011.

5. “Reglamento de Propiedad Horizontal”, Leyes desde 1992 - Vigencia Expresa y Sentencias de Constitucionalidad”, Casa Editorial Ltda. © ISSN 1657-6241, Senado de la República de Colombia | Información legislativa, 22 de agosto de 2006.

Consultado en: <http://www.secretariassenado.gov.co>



Fecha: 5 de marzo de 2011.

## **LEGISLACIONES**

Ley Decreto No. 407 de 16 de septiembre de 1952, Propiedad Horizontal en Cuba

Ley de reforma Urbana, la Habana, Cuba, 14 de octubre de 1960.

Ley No. 48, General de la Vivienda, La Habana, Cuba 1984. (Derogada)

Código Civil de la Republica de Cuba, 1988

Código Civil Español de 1888

Ley de Propiedad de España, No. 49-60, reformada en 1999

Ley No. 77 de la inversión Extranjera, La Habana, Cuba, 1995

Ley Decreto No.750, Del Seguro de Hipotecas, División de Fomento de Hipoteca Aseguradas (FHA), La Habana, 21 de Marzo de 1953, pp.1 y 2. Gaceta Oficia de la República de Cuba.

Decreto Ley 185/98, de mayo de 1998

Resolución No. 29 del 3 de marzo de 1987 del Instituto Nacional de la Vivienda, (Derogada)

Resolución No. 4 del 14 de enero de 1991 del Instituto Nacional de la Vivienda.

Normas Cubanas 50-26-87. Sistemas de áreas verdes de la ciudad. Comité Estatal de Normalización La Habana, Cuba.

Norma Cubana 219-2002, Urbanismo: Código de buenas prácticas para el diseño ambiental en los espacios urbanos, Comité Estatal de Normalización La Habana, Cuba.

## Anexo I

- Decreto No. 21, “Reglamento de la Planificación Física”, del Comité Ejecutivo del Consejo de Ministros (CECM), 28/02/78.
- Decreto No. 123, “Procedimiento para sancionar infracciones contra el ornato público, la higiene y otras actividades”, CECM, 29/03/84.
- Acuerdo 1762, Aprueba la creación de la Direcciones Provinciales y Municipales de la Vivienda y las Empresas de Mantenimiento y Servicio Social a la Vivienda, CECM, La Habana, 1984.
- Norma Cubana No 53-127, “Áreas libres en Microdistritos de Viviendas, Comité Estatal de Normalización” (CEN), 1984.
- Norma Cubana No 50-14, “Urbanismo, Términos y Definiciones”, (CEN), 1986.
- Norma Cubana No 50-19, “Infraestructura social y la vivienda”, (CEN), 1986.
- Resolución No. 429, Apertura de cuentas corrientes en edificios, Banco Popular de Ahorro, 12/12/87. (Derogada por la Resolución 524 de fecha del INV)
- Decreto – Ley No. 99, sin título, Contravenciones Personales, Consejo de Estado, 25/12/87.
- Ley No. 65. “Ley General de la Vivienda”, INV, 23/12/88. Sustituye a la Ley No. 48 Ley General de la Vivienda de 1984.
- Acuerdo No. 2419, “Sobre el mantenimiento y reparación de viviendas y edificios”, CECM, 12/09/89.
- Resolución Conjunta del Comité Estatal de Precios, Comité Estatal de Finanzas, Instituto Nacional de la Vivienda y Banco Popular de Ahorro (BPA), 25/09/89.
- Resolución Conjunta del Ministerio de la Agricultura, Ministerio del Azúcar, Instituto Nacional de la Vivienda e Instituto de Planificación Física (IPF), 06/09/90.
- Decreto No. 201, “De las Infracciones contra el Ornato Público y la Higiene Comunal”, para la Ciudad de la Habana, CECM, 13/06/95.

- Decreto Ley No. 211/00, (Modificativo de la Ley No. 65 de diciembre de 1988, LGV), CECM, 19/07/00
- Instrucciones Conjuntas para la implementación del Artículo 15, de la Ley General de la Vivienda, modificado por el Decreto - Ley No. 211, entre INV – IPF, 14/08/00.
- Decreto No. 272, Contravenciones en Materia de Ordenamiento Territorial y Urbanismo, CECM, 20/02/01
- Instrucción 3, Pone en vigor el Reglamento para la aplicación del Decreto No. 272, IPF, 30/05/01.
- Resolución Conjunta No. 01/01, entre el Instituto de Planificación Física y el Instituto Nacional de la Vivienda, sobre el procedimiento para la entrega de Licencias de Construcción, Certificado de Uso de Suelo, Regulaciones Urbanísticas y Numeración de la Vivienda, así como para el control de estos aspectos, 20/11/01
- Decreto Ley No. 233 (Modifica algunos artículos de la LGV No. 65), CECM, 02/07/03
- Resolución Conjunta No. 01/04, entre el IPF y el INV, sobre el Cambio de funciones, 27/05/04.
- Norma Cubana – ISO No. 9836:2006, “Edificaciones. Normas para su desempeño – Definición y Cálculo de Índices de Áreas y Volúmenes”, Oficina Nacional de Normalización (ONN), Mayo, 2006.

## **Anexo 2.**

### **Preceptos actuales**

El artículo 2 define el concepto de edificio multifamiliar: toda edificación de varios pisos en que existen viviendas independientes, que ocupen cada una de ellas todo o parte de un piso, o las que, contando con un solo piso con varias viviendas, estas tengan elementos comunes de servicios.

### **Precepto Modificado**

Pudiendo definirse como toda edificación de uno o varios pisos, tenga cuatro o más viviendas independientes, con elementos comunes específicos como son tanques elevados de agua y Red eléctrica. En estas edificaciones pueden existir oficinas, comercios, almacenes, talleres u otros de entidades estatales, con salida directa a la vía pública o a determinado espacio que conduzca a los mismos. Cuando se trate de dos viviendas, no se consideran edificios multifamiliares y deben ser denominados o identificados como biplantas. Si son biplantas, agrupadas en dos niveles, y presentan elementos comunes se les aplicará los artículos que les correspondan de este reglamento.

El artículo 10 del propio Reglamento regula los elementos comunes generales a los cuales haremos mención a continuación:

- a) El terreno en que se asienta el Edificio.
- b) Los cimientos , columnas , pilares , vigas viguetas , losas , bóvedas , muros de carga, escaleras, pretilas, 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.
- c) Las galerías, vestíbulos, vías de entrada y salida o de comunicación, pasillos de circulación.
- d) Los sótanos, azoteas, patios, cercas, huecos de patio, jardines, garajes.

- e) Los locales destinados al alojamiento del encargado.
- f) Los locales e instalaciones eléctricas, hidráulicas, pluviales y sanitarias ubicadas en áreas comunes y las que van desde el metro contador o acometida hasta el sistema interior de la vivienda.
- g) Los ascensores, incineradores de residuos y en general todos los artefactos e instalaciones existentes para beneficio común.
- h) Todo lo demás que sea racionalmente de uso común de la edificación y necesario para su existencia, conservación y seguridad.

El artículo 12 considera como elementos comunes de carácter limitado : aquellos que se destinen al servicio de ciertos números de viviendas con exclusión de las demás , tales como escaleras ascensores especiales, áreas de patio, pasillos , garajes y jardines, siempre que así sea 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 estén independientes unas de otras.

### **Precepto Modificado**

Esencialmente se propone dividir los elementos comunes en dos grupos áreas y elementos, pudiendo decir que se considera áreas comunes todas aquellas que sirvan para funciones de circulación o actividad social: terreno donde se asienta el edificio que comprenderá desde los cimientos del edificio por la parte trasera hasta 10 metros, por los laterales del edificio hasta 5 metros, por la parte delantera hasta la acera y donde no exista acera hasta 5 metros. Cuando la separación de un edificio y otro sea menor

de 10 metros esta distancia se repartirá proporcionalmente a cada uno. Cuando sea hasta 10 metros esta se repartirá por partes iguales entre los dos. En los casos en que superen los 10 metros entre edificios se tendrá la mitad de lo establecido. Otras áreas comunes que delimitan el edificio son las siguientes: vías de comunicación, aceras, vestíbulos, accesos, galerías, pasillos de circulación, escaleras y ascensores (se excluyen los privados); patios, jardines, áreas verdes y cercas perimetrales; azoteas o cubiertas de las edificaciones y sótanos; garajes y áreas de estacionamiento e instalaciones deportivas y recreativas, piscinas

Son denominados elementos comunes, aquellos componentes o aditamentos, cuyos usos son específicos, pero de trascendencia para el buen funcionamiento del edificio y el bienestar colectivo. Comprenden: todo el sistema de soporte estructural, en cualquiera de sus variantes: cimientos, columnas, pilares, vigas, viguetas, losas, bóvedas, muros de carga, tablazón del techo, cubierta de la edificación. Incluye las losas de entepiso y falsos techos de las áreas comunes; patinejos; los cierres verticales con fachadas a las áreas comunes y las medianeras; la impermeabilización de cubiertas; los pretilas, aleros, elementos de protección solar; las cercas que limiten áreas comunes; la carpintería exterior; los tanques y bombas de agua, cisternas; las instalaciones para todas las redes técnicas, hasta el límite exterior de cada vivienda. Incineradores de residuos; el almacenaje de útiles de limpieza y las reparaciones.

El artículo 14 dispone que 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 término 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 sus ocupantes

serán declarados ilegales a tenor de lo establecido en el inciso d) del artículo 115 de la Ley General de la Vivienda y aplicada las medidas que se establecen en los párrafos antepenúltimo del propio articulado. Estas viviendas se rigen en lo pertinente por lo establecido en el Capítulo 3 del Reglamento de las Viviendas Vinculadas y Medios Básicos.

### **Precepto Modificado**

La vivienda del encargado , considerada como 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 término 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 sus ocupantes serán declarados ilegales a tenor de lo establecido en el inciso d) del artículo 115 de la Ley General de la Vivienda y aplicada las medidas que se establecen en los párrafos antepenúltimo del propio articulado. Estas viviendas se rigen en lo pertinente por lo establecido en el Capítulo 3 del Reglamento de las Viviendas Vinculadas y Medios Básicos.

El artículo 37 alude a las atribuciones de la Junta de Administración las cuales se consignaran a continuación:

- a) Aprobar el Reglamento Interno.
- b) Designar un ejecutivo que podrá estar compuesto por propietarios, arrendatarios, o convivientes.
- c) Contratar los servicios de un encargado y personal para la limpieza u otros servicios, a tiempo completo o parcial y la rescisión de ese contrato cuando lo considere oportuno; y en el caso de los Edificios de Administración Municipal proponer a la Dirección Municipal de la Vivienda el nombramiento de un encargado u otro personal necesario.

- d) Fijar la cuota mensual con que deberá contribuir los propietarios y arrendatarios a partes iguales.
- e) Decidir la ejecución de reparación cuyo costo no pueda ser absorbido por el fondo que se forme con cuota mensual y que salvo pacto en contrario deberá ser asumido por los propietarios y arrendatarios a partes iguales.
- f) Asegurar, si lo estimare conveniente el Edificio contra riesgos y para cubrir los gastos de conservación u otros daños que se puedan producir desde el punto de vista constructivo.
- g) Solicitar de la Dirección Municipal de la Vivienda la aplicación de medidas disciplinarias al encargado, personal de limpieza y servicios del Edificio, cuando incurra en violaciones previstas en la Legislación Laboral.
- h) Aprobar mediante acuerdo el presupuesto inicial presentado por la Dirección Municipal de la Vivienda de las acciones constructivas que se hagan necesarias acometer en el Edificio Multifamiliar.

### **Precepto Modificado**

Por lo que podemos decir que son atribuciones de la Junta de Administración: aprobar el reglamento interno del edificio; efectuar reuniones con los titulares donde se adopten acuerdos por la mayoría simple de votos y que serán de obligatorio cumplimiento por todos los vecinos; designar un ejecutivo, que podrá estar compuesto por titulares o convivientes; contratar los servicios del encargado y personal para la limpieza, turbineros, plomeros , albañiles y otros, todos debidamente acreditados como trabajadores por cuenta propia , que sean necesarios para el mantenimiento y funcionamiento de los elementos comunes del edificio; fijar la cuota mensual con que deberán contribuir los titulares a partes iguales; decidir la ejecución de reparación cuyo costo no pueda ser absorbido por el fondo que se forme con la cuota mensual, y que salvo pacto en contrario deberá



ser asumido por los titulares a partes iguales; asegurar, si lo estimare conveniente, el edificio contra riesgos y para cubrir los gastos de conservación u otros gastos que se puedan producir desde el punto de vista constructivo; aprobar mediante acuerdo el presupuesto de las acciones los trabajos realizados y el cuidado de los recursos que se destinen para estos fines y aprobar o no las acciones constructivas procedentes, a realizar por los titulares del Edificio o por cualquier entidad o contratista.

El artículo 38 dispone cómo está integrado el Ejecutivo de Junta Administración: un Presidente que representará los titulares en los asuntos relativos al Edificio, un Tesorero y un Secretario. Cargos que no son retribuidos.

El artículo 39 hace mención a las atribuciones que le son asignadas al Ejecutivo de la Junta de Administración, las cuales se mencionan a continuación:

- a) Cobrar la cuota mensual a que se refiere el inciso ch) del artículo # 37 del presente Reglamento y según el caso la contribución señalada en el inciso d) del párrafo anterior.
- b) Administrar el fondo que se forma con las atribuciones de los propietarios y demás titulares del Edificio, contratando o en su caso proponiendo los servicios necesarios para el inmueble.
- c) Supervisar el trabajo del encargado.
- d) Rendir cuentas de su gestión, periódicamente a la Junta de Administración.

- e) Velar por la calidad de las reparaciones que se realicen en el Edificio y firmar las certificaciones y demás documentos que se requieran para aquellas.
- f) Velar por el cumplimiento de las normas de convivencia establecidas en el presente Reglamento y las que se establezcan en el Reglamento Interno del Edificio.
- g) Otras que le asigne la Junta de Administración.

El artículo 48 refiere que el uso y disfrute de las viviendas de los Edificios Multifamiliares está sometida a las siguientes reglas:

- a) No producir ruidos o molestias, ni daños, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás vecinos.
- b) Mantener el cuidado y uso correcto que las instalaciones comunes generales, la limpieza de las áreas comunes y del Edificio en su conjunto.
- c) Utilizar los elementos comunes del inmueble de acuerdo con su función y naturaleza sin estorbar el uso y disfrute que corresponda a los demás vecinos.
- d) Mantener la normal convivencia y el respeto mutuo entre los residentes del Edificio.
- e) Ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación , reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su vivienda , sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás vecinos, ni cambiar la forma externa de las fachadas o decorar las paredes , puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto.

- f) Cuidar que desde sus viviendas no se produzcan afectaciones a los apartamentos vecinos o al Edificio, en cuyo caso deberá acometer a su costo el arreglo de las averías que se produzcan en el mismo y que generen dichas afectaciones.

El artículo 49 define que, incurre en violaciones de las normas de convivencia de los Edificios Multifamiliares y además en contravenciones, de acuerdo con lo dispuesto para estos Edificios el que :

- a) Opere sin estar autorizado por la Junta de Administración los equipos de bombeo de agua, elevadores y encendido de las luces de las áreas comunes del Edificio.
- b) Utilice sin la debida autorización de la Junta de Administración más de un espacio en el garaje del Edificio.
- c) Transite por el césped, arranque las flores, destruya o dañe las plantas ornamentales de las áreas comunes de los edificios.
- d) Provoque derramamiento de agua fuera de la vivienda ocasionando molestias a los vecinos.
- e) En cualquier forma obstruya las áreas comunes del Edificio.
- f) Tenga injustificadamente en su vivienda salidero, filtraciones y tupiciones de agua y otras irregularidades que perjudique otras viviendas o los elementos comunes del Edificio.
- g) No permita la ejecución de obras en su vivienda que sea imprescindible para evitar daños en las colindantes, y que hayan sido autorizadas y dispuestas por un órgano estatal competente.

- h) Mantenga en la vivienda aves de corral o animales que dañen la convivencia.
- i) Provoque desde sus viviendas daños materiales a otras viviendas o a los elementos comunes del Edificio.
- j) Dificulte o impida el acceso a las azoteas, de las personas que atienden las instalaciones, el mantenimiento, reparación de ascensores, tanques de agua, antenas de televisión u otros aditamentos que se instalan usualmente en las azoteas.
- k) Manche, dibuje, raspe o maltrate las paredes, elevadores, muros, puertas, ventanas o la impermeabilización de la cubierta del Edificio.
- l) Realice trabajos u obras en las áreas comunes del Edificio sin la autorización correspondiente.

El artículo 53 segundo párrafo dispone que las acciones de conservación de las áreas comunes de los Edificios Multifamiliares son decididas por la Junta de Administración. No obstante, la Dirección Municipal de la Vivienda puede ordenar la ejecución de reparaciones en estos, cuando por el grado de deterioro o la situación técnica constructiva del Edificio este ofrezca peligro, o dichas acciones sean imprescindibles para garantizar la estabilidad estructural del Edificio o mantener la estética adecuada en el ornato de la ciudad.

En todos los casos el Estado contribuirá a las reparaciones costosas de los elementos comunes. La parte de los gastos que asume el Estado y las que corresponden a los propietarios así como las formas y límites de pago, se establecen en la Resolución Conjunta dictada con fecha 25 de septiembre

de 1989, por el Comité Estatal de Precios y Finanzas, el Instituto Nacional de la Vivienda y el Banco Popular de Ahorro.

El artículo 56 dispone que para la ejecución de las reparaciones o reconstrucciones a que se refiere el artículo anterior la Dirección Municipal de la Vivienda presenta a la Junta de Administración del Edificio el proyecto y presupuesto de la obra a fin de acordar las aportaciones recíprocas de los titulares de las viviendas y del Estado para esas obras ya que por su naturaleza su costo no puede ser sufragado mediante la cuota mensual.

El artículo 57 establece que si en un Edificio Multifamiliar uno o más apartamentos fuera Medios Básicos las contribuciones a que se refiere el artículo 52 de este Reglamento son realizadas o asumidas por la entidad a la que pertenece. Así mismo cuando en el edificio una unidad o entidad económica o social, está obligada a sufragar dichos gastos en la proporción correspondiente.

El artículo 60 plantea que los litigios que puedan surgir entre propietarios o arrendatarios de corresponde mediante el procedimiento que establece la Sección Tercera del Capítulo 10 de la Ley General de la Vivienda.

las viviendas ubicadas en Edificios Multifamiliares o entre propietarios o arrendatarios y organismos sociales y económicos, se resuelven por la Dirección Municipal de la Vivienda que

