

## LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Ley N° 13.512

### Artículo 1°

Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamento de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.

### Artículo 2°

Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y co-propietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad. Se consideran comunes por dicha razón :

Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines;

Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc.;

Los locales para alojamiento del portero y portería;

Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos;

Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común.

Esta enumeración no tiene carácter taxativo.

Los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes salvo convención en contrario.

## ANALISIS DEL ART. 2do

### 1) Determinación de las distintas partes del edificio.

Dentro del edificio y conforme a la normativa de la ley en análisis podemos distinguir en principio tres clases de componentes:

Partes de uso exclusivo.

Partes de uso común

Partes de propiedad y uso exclusivo

Partes de uso exclusivo: Conforme al art. 2 de la ley 13.512 "cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento...." y conforme al art. 4 enajenar el piso o departamento, constituyendo sobre ellos derechos reales y personales, sin necesitar la autorización del resto de los copropietarios. Con ello ninguna duda cabe que en el ejercicio del derecho de propiedad sobre la unidad de uso exclusivo el dueño puede disponer de ella sin que el consorcio p pueda hacer objeción alguna, siempre con las restricciones y límites que impone el reglamento de copropiedad, que mas adelante veremos.

Partes de uso común, conforme al art. 2 ya citado, el propietario de cada unidad, será además condominio de los siguientes elementos constitutivos del inmueble.

TERRENO: En primer lugar los condominios comparten el terreno donde se encuentra construido el edificio, de ahí que los departamentos sean en general más económicos que las casas.

CIMIENTOS: 0 sea la base del edificio que, se encuentra bajo tierra.

MUROS MAESTROS.- Pueden caracterizarse como tales aquellos que cubren las columnas los que de ningún modo pueden ser afectados por el copropietario de tal modo que ponga en peligro la estructura del edificio. Por ello existe la prohibición absoluta de

demolerlos, aunque formen de la unidad individual ya que su desaparición puede dar lugar a la desaparición total del inmueble.

Conforme al art. 5 de la ley en análisis esta prohibido "toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o de las partes comunes". Sentado este principio de abstención por parte del copropietario de afectar estos muros maestros, se le agrega otra obligación de no hacer en la mencionada norma que consiste en la prohibición de "cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas de las del conjunto". Esta prohibición no está relacionada en modo alguno con la seguridad del edificio, sino mas bien con un problema de estética, de modo tal que la facultad de decorar la unidad no se extienda al frente, presentando diversidad de colores, materiales, etc...

Sin perjuicio de lo expuesto, la facultad que tiene el consorcio de exigir esa modificación del frente del edificio no puede llegar a extremos tales como el de evitar la presencia de acondicionadores de aire, por ejemplo una inflexibilidad de esta naturaleza evidenciaría un ejercicio abusivo del derecho que le confiere el artículo 5 de la Ley 13.512 y difícilmente tendría la posibilidad de prosperar ante la justicia.

Así por ejemplo la jurisprudencia: "el impedimento de uso de la fachada u otro bien común para la instalación de acondicionadores puede privar al interesado de una legítima prerrogativa de mejor goce y uso de su propiedad, por eso, la conducta de quien lleva a cabo esta instalación no puede juzgarse arbitraria ni asimilable a quien cambia por sí un tramo de la fachada, en su forma, color o decoración por una mera predilección estética" (Cámara Nacional Civil Sala B Abril 4-975 FD 64-97) y luego la misma sala y en el mismo caso sienta un criterio que puede considerarse el lógico y justo en la interpretación del artículo 5 en análisis, sentenciando: "En la apreciación de la quiebra de los valores estéticos debe procederse con criterio riguroso, para resolver en contra de quien hizo la colocación (en el caso se refiere a un aparato de aire acondicionado), solo cuando ella rompe groseramente y sin alternativa la armonía del conjunto, tanto mas cuando la proliferación de esas instalaciones determine una modificación en la apreciación de esos valores". Del mismo modo la colocación de antenas ha sido materia de discusión judicial, siendo cada vez menos frecuentes este tipo de planteos habida cuenta no solo la proliferación de los

aparatos de aire acondicionado y antenas de televisión.

**TECHOS:** Los techos del inmueble también son partes comunes y los copropietarios deben contribuir a su mantenimiento y conservación. Estos no deben confundirse con las azoteas las que normalmente son de uso común, sin perjuicio de que sean de uso exclusivo por el hecho que solo una unidad de vivienda tenga acceso al mismo. Ese sería un caso de una parte de propiedad común y uso exclusivo.

**PATIOS:** Estos también son partes comunes, pese a que normalmente son de uso exclusivo al titular de la vivienda con acceso al mismo. El hecho de que el dueño de la vivienda con acceso pueda tener el uso exclusivo, el hecho de no tener la propiedad del mismo en un ciento por ciento, impone restricciones a ese uso y goce, por lo que en principio y como regla básica deberá respetar espacio destinado a patio, en ese estado, sin posibilidad de techarlo transformando un nuevo ambiente. Asimismo tampoco tendría derecho a cerrarlo por medio de un toldo, en la medida que por medio de ello, obtenga el mismo beneficio que un techo, dejándolo cerrado permanentemente. Asimismo normalmente el patio destinado generalmente a unidades de la planta baja tienen como función la entrada de aire y luz a la unidad con acceso al mismo, de tal modo que el cerramiento del patio común constituiría no solo una violación (del artículo 2 sino también una franca infracción a normas municipales en la materia.

**SOLARES:** Entendiendo que la palabra solar puede asimilarse a los balcones, que al igual que los patios, son propiedad de todo el consorcio con uso exclusivo por parte del propietario. Del mismo modo en el caso analizado precedentemente el propietario con acceso exclusivo al balcón no puede cerrarlo herméticamente, transformarlo en una nueva habitación, sin perjuicio de que se permiten la colocación de protectores de balcones, como así también la colocación de toldos de lona o materiales impermeables, en la medida que mantenga la armonía del frente. Así por ejemplo el consorcio no podría oponerse a la colocación de un protector de balcón en la medida que el mismo fuere pintado del mismo color que las barras del balcón, pero si sería atendible su queja si se pretende decorarlo de tal modo que afecte la armonía del frente. Del mismo modo respecto de los toldos .existe

una norma municipal que prevé que los toldos de un mismo edificio tienen que ser del mismo color o con las mismas guardas de colores en su caso, definiendo tal elección el primer copropietario que coloca el toldo.

**PORTICOS, GALERIAS Y VESTUARIOS COMUNES:** Sobre ellos no hay dificultad. Sin duda aquí la ley se refiere a los palieres y el hall de entrada cuyo carácter común no da lugar en líneas generales a ningún tipo de dificultad.

Respecto de los pórticos entiendo que la ley se refiere a puertas que existen dentro de los pasillos o dentro del hall o pasillo de entrada ya que la puerta de entrada la menciona mas adelante como de uso común.

**ESCALERAS Y PUERTAS DE ENTRADA:** No existe dificultad alguna para determinar que las escaleras son de uso común lo mismo que las puertas de entrada. Respecto de las puertas de entrada, la modalidad de mantenerla cerrada permanentemente, pese a la existencia de portero eléctrico, y la molestia que significa no poder utilizarlo, si la mayoría de los copropietarios ha dispuesto como medida de seguridad que se mantenga cerrada en forma permanente, no tendrían los eventuales perjudicados de la medida, derecho de reclamo alguno, ya que la jurisprudencia ha entendido que no altera el carácter común de la puerta de entrada y constituye una forma de reglamentar su uso, potestad que se encuentra en manos de la mayoría de los copropietarios.

Sin perjuicio de lo expuesto, la restricción que impera en la mayoría de los edificios destinados a oficinas de no poder acceder a los mismos fuera de determinado horario o bien determinados días, como domingos y feriados constituiría una restricción excesiva por parte de los copropietarios y en detrimentos de ellos, por lo que pese a ser una costumbre generalizada tal restricción, la posibilidad de acceder dentro del horario prohibido con total libertad ha sido autorizado judicialmente. En este caso la restricción mencionada va mas allá de una mera reglamentación, siendo sin duda una verdadera y grave restricción al dominio que en forma alguna puede ser tolerada por la justicia.

**LOCALES E INSTALACIONES DE SERVICIOS CENTRALES:** Su carácter de común

resulta indiscutible. Normalmente las discusiones suscitan en la hora de determinar el carácter común o exclusivo de una cañería a fin de contribuir a repararla. Ese punto será materia de examen en puntos sucesivos.

#### UNIDAD DESTINADA AL ALOJAMIENTO DEL PORTERO Y PORTERIA:

Normalmente en los edificios que sobrepasan los tres pisos y poseen ascensor se construye una vivienda destinada al portero y su familia, conviviendo en consecuencia el mencionado dentro del edificio. La unidad correspondiente al portero es propiedad común pero de uso exclusivo del referido portero por todo el tiempo que dure la relación laboral.

Cada propietario es en consecuencia en la proporción, que le corresponda condominio de la unidad de vivienda correspondiente a la portería.

TABIQUES O MUROS DIVISORIOS DE LOS DISTINTOS DEPARTAMENTOS: Aquí la ley aclara sobre el carácter de comunes a aquellos muros divisorios que sin llegar a ser muros maestros separan dos departamentos. En consecuencia esos tabiques son comunes de todos los copropietarios y no solamente de los departamentos linderos, por lo que su conservación y reparación estará a cargo de todos los copropietarios y no solamente de los departamentos linderos, es lo que ha dejado bien aclarado la ley en ese punto al declararlo dentro de las partes comunes.

ASCENSORES, MONTACARGAS Y EN GENERAL TODOS LOS ARTEFACTOS O INSTALACIONES EXISTENTES EN BENEFICIO COMUN: Es indiscutible el carácter de común de los elementos mencionados quedando a cargo del reglamento de copropiedad o aún del reglamento interno del edificio pormenorizar el uso de los mismos.

Normalmente la mayor afectación respecto de los ascensores sobreviene cuando algún propietario o inquilino se muda, ya sea traiga o lleve muebles.

Es conveniente fijar en el reglamento de copropiedad un horario adecuado y razonable para efectuar mudanzas, arbitrando además un sistema de sanciones para aquel que en ocasión de mudarse dañe los bienes de propiedad común.

SOTANOS Y TERRAZAS: Dentro del mismo artículo se indica el carácter da común de

los sótanos y terrazas, permitiendo que los consorcistas pacten lo contrario. De modo tal que si el reglamento nada dice al respecto tanto sótanos como terrazas son de uso común. Cuando en un sótano se construyen bauleras, las mismas son de uso exclusivo del propietario, que generalmente accede a ellas con la compra de su unidad de vivienda, adquiriendo la baulera como unidad complementaria. Fuera del lugar afectado a la baulera de uso exclusivo el resto es de propiedad común. Pero como normalmente el sótano es el lugar donde están algunos o todos los servicios centrales los copropietarios no pueden utilizarlo para guardar todas aquellas cosas que no le entran en la vivienda, ya que el espacio es necesario para una adecuada atención del servicio de higiene y aseo periódico, por lo que ese uso común del sótano debe ser convenientemente reglamentado a fin de evitar abusos y situaciones enojosas.

Respecto de las azoteas, pueden verse como se indica arriba afectadas al uso exclusivo del propietario de la vivienda que tiene acceso a la misma. De no verse afectada por tal derecho es de uso común de todos los consorcistas, los que podrán tender la ropa y colocar antenas. Cabe aclarar que la enunciación precedente no es taxativa, esto es limitativa al número de los elementos que se consideran comunes en un edificio, Muy por el contrario la ley dice que la enunciación del artículo 2 es meramente ejemplificativa pudiendo considerarse comunes otros elementos no contemplados por la ley. En una actitud muy inteligente la ley arbitró los medios necesarios para que por extensión se consideren comunes otros elementos no conocidos o no inventados al tiempo del sancionamiento de la ley y que pudieren ser incluidos automáticamente.

Gracias a esta indicación hoy día puede considerarse colectiva a la antena colectiva valga la redundancia.

### Artículo 3°

Cada propietarios podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcionado al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario, a los efectos del

impuesto o contribución fiscal. Los derechos de cada propietarios en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan.

#### ANALISIS DEL ARTICULO 3ro

#### USO DE LOS BIENES COMUNES.

Los bienes detallados en el punto anterior, podrán ser usados por los copropietarios "conforme a su destino" "sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás".

De este modo la ley exige dos elementos de lógica convivencia, en primer lugar que los bienes comunes se utilicen de acuerdo a su destino, o sea darles el uso normal y que ese uso sea tal que no perjudique o restrinja el mismo derecho de uso que tengan los demás copropietarios sobre la misma cosa.

Los reglamentos de copropiedad normalmente prevén reglas que tienden a uso racional de las cosas comunes por ejemplo previendo horarios de uso de ascensor para mudanzas, u horarios de cierre con llave de la puerta de entrada, como así también horario a partir de los cuales puede sacarse a los palieres los residuos.

#### DERECHO DE CADA CONDOMINIO SOBRE LAS PARTES COMUNES.

La segunda parte del artículo en análisis prevé el derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcionado al valor de su unidad. Correlativamente y conforme al artículo 8 primera parte en esa misma proporción deberán contribuir los copropietarios para la administración y reparación de los bienes comunes.

Respecto de los porcentuales y su proporcionalidad al metraje de las unidades cubiertas

volveremos mas adelante.

## INSEPARABILIDAD DEL DERECHO A LAS PARTES COMUNES Y DE SUS DERECHOS DE PROPIETARIOS DE SU UNIDAD.

Coherente con el sistema instituido en la ley en estudio, los derechos de cada propietario sobre las partes comunes son inseparables del dominio uso y goce su respectivo departamento. Y agrega que la transferencia de tales derechos o la constitución de gravamen sobre el mismo o embargo trabado sobre la unidad del titular comprende también el derecho a las partes comunes, las que en consecuencia son inseparables de la unidad no pudiendo afectar o transferir los derechos sobre la otra. Sin ninguna es una norma de orden público, por lo que no podrá ser en modo alguno modificada ni por la voluntad de las partes ni siquiera con el consentimiento de todos los copropietarios.

De esto modo la ley en estudio crea en esta materia un supuesto de indivisión forzosa en los términos de los artículos 2710 y siguientes del Código Civil que indica que habrá indivisión forzosa cuando halla condominio sobre las cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenezcan a diversos propietarios, estando impedidos los condominios a solicitar la división del bien.

### Artículo 4º

Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás enajenar el piso o departamento que le pertenece, o constituir derechos reales o personales sobre el mismo.

### ANALISIS DEL ART. 4to

Conforme al artículo 4 de la ley 13.512 "cada copropietario puede sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar el piso o departamento que le pertenece, o constituir derechos reales o personales sobre el mismo".

Así como la ley reglamente los derechos de los copropietarios sobre la cosa común

consagrando un condominio con indivisión forzosa como contrapartida consagrada el dominio absoluto sobre la unidad perteneciente a cada propietario.

Este dominio que aparece como absoluto en principio, tiene todas las características del dominio en general, en los términos del artículo 2506 del Código Civil, pudiendo su titular ejercer sin tipo de condicionamiento su derecho de propiedad. Sin perjuicio de ello tendrá restricciones que deberá respetar, ya que el ejercicio a que se refiere este artículo 4 debe ser interpretado integralmente con el resto de la Ley en estudio por ello cuando el propietario quiera por ejemplo vender o alquilar su unidad, deberá respetar el destino de la misma, por ejemplo si el destino de las unidades es exclusivamente para vivienda no podrá instalar oficinas o depósitos.

Por ello pese a que un departamento afectado a la normativa de la ley normalmente se ve afectado por mayores restricciones que otro tipo de inmueble, no implica que no pueda ejercerse sobre los derechos derivados del dominio siempre y cuando respeten las normas que reglamenten su ejercicio.

#### RESTRICCIONES Y LIMITES AL EJERCICIO DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE LA UNIDAD DE CADA COPROPIETARIO.

En general.

En el Código Civil, en los artículos 2611 y siguientes y bajo el título "de las restricciones y límites del dominio" el codificador sentó reglas genéricas referentes al tema en estudio. Velez Sarsfield fundamenta dicha normativa en la nota al artículo 2611 expresando: "las restricciones al dominio privado en mira de salvar otros derechos de las propiedades contiguas ... y agrega estas disposiciones no tienen en realidad otro objeto que el de determinar los límites en los cuales deben restringirse el ejercicio normal del derecho de propiedad, o de conciliar los intereses opuestos de los propietarios vecinos".

De este modo puede decirse que en general los vecinos de distintos inmuebles tienen ciertas

limitaciones legales al ejercicio de su derecho de propiedad, el que podemos resumir genéricamente en lo siguiente:

1 ) Excavaciones en terreno propio: Conforme al artículo 2615 el propietario de un inmueble no puede hacer excavaciones ni abrir fosos en su terreno de modo tal que puedan causar la ruina en el terreno vecino, ya sea afecte a la construcción en sí como a sus plantaciones o causare desmoronamiento de tierra.

2) Caída de materiales o elementos: Conforme al artículo 2616 el propietario debe mantener su inmueble de modo tal que de caerse algún elemento o material de el no dañen a vecinos o transeúntes. interpretando esta norma con las que regulan la responsabilidad civil en general artículo 1109, 1113, de Código Civil ya que en el caso de causar algún daño por elemento caído de su propiedad el dueño deberá responder por daños y perjuicios salvo que probare que medio parte de la víctima o la de un tercero por el cual no deba responder (artículo 1113) ya que en el caso el dueño responde por el vicio o riesgo de la cosa, sin que la ley requiera para su sanción relación de causalidad entre el hecho y la voluntad del sujeto. Por ello la colocación de macetas, maceteros, maceteros pesados, u otros objetos, en balcones en realidad constituyen un riesgo para su dueño, ya que si se desprenden de sus lugares, aun sin mediar voluntad alguna, ponen en cabeza de propietario todas las consecuencias de la responsabilidad Civil. Mas aun, cuando caen cascotes o escombros de construcción ya sea al exterior del edificio o patios internos o vecinos, ya que deben arbitrarse los medios necesarios para evitar tales perjuicios.

3) Humo, calor, olor, ruidos, etc.: El Código Civil reformado por la ley 17.711, indica que el límite a las molestias que se ocasionen a los vecinos por el humo, olor, calor, luminosidad, ruidos, vibraciones o daños similares no deben exceder la normal tolerancia, aunque el productor de dichas molestias tenga autorización administrativa para funcionar. En cuanto a la solución o resolución de estos conflictos, el artículo 2618 intenta contemporizar la producción industrial en general con la tranquilidad o calidad de vida de los linderos, dejando en manos del juzgador el imponer una indemnización de daños y perjuicios al infractor con la continuidad de tales molestias- o bien hacerlas cesar.

Asimismo agrega una regla muy justa y de gran ayuda para dilucidar tal cuestión: la prioridad del uso.

4) Pozos, cloacas, acueductos, materias corrosivas: El artículo 2621 del Código Civil prohíbe la construcción de "pozos, cloacas, letrinas, acueductos, que causen humedad, establos, depósitos de Sal, materias corrosivas ... o fabricas en empresas peligrosas a la seguridad, solidez, y salubridad del edificio o nocivas a los vecinos" debiendo guardar las distancias a los muros medianeros que indique la reglamentación.

5) Aguas estancadas: El artículo 2625 del Código Civil prohíbe al dueño de un inmueble tener "aguas estancadas", que emanen de sus inmuebles olores o causen filtraciones en los inmuebles vecinos, como tampoco hacer trabajos que transmitan a las casas vecinas gases fétidos o perniciosos para la salud en general.

6) Árboles: Los árboles deben plantarse a tres metros de las medianeras y los arbustos a un metro. Si bien en general en los balcones o patios interiores no hay árboles, es bueno conocer esta norma, para conocer los derechos de todo el consorcio respecto de sus vecinos linderos. Conforme al artículo 2629 Código Civil, en caso de que las ramas de los árboles se extendiesen sobre las propiedades vecinas, el vecino tiene derecho a solicitar que las mismas se corten y si fuesen raíces, podrá cortarlas por si mismo.

7) Ventanas en medianeras: Reza el artículo 2654 que ningún propietario podrá abrir ventanas en la pared medianera sin consentimiento del condominio y agrega la nota al mencionado artículo que ni aun con "vidrio incrustado en marco que no pueda abrirse". Y el artículo 2658 completa el concepto diciendo que no puede tenerse "vistas del predio vecino" por medio de ventanas, balcones, "u otros voladizos", sino a menos de tres metros de la línea divisoria. También esta prohibida la vista oblicua sobre la propiedad ajena sino con 60 cms. de distancia.

En particular: Si bien algunas de las restricciones precedentemente indicadas resultan poco imaginables para un edificio dividido en propiedad horizontal, es bueno tener un

conocimiento genérico de las mismas, para resolver cuestiones análogas que pueden suscitarse entre los vecinos concordantemente con las soluciones del Código Civil, cuando dichas cuestiones no están contempladas por los reglamentos internos. Véase por ejemplo el tema del humo, que puede asimilarse perfectamente a la prohibición expresa o tácita de hacer el tradicional asado tanto en los balcones como en los patios interiores.

Asimismo la prohibición de abrir ventanas en los muros medianeros o bien en paredes que dan a patios interiores resulta interesante por que puede suscitarse alguna cuestión sobre el particular y es conveniente saber si hubo violación de la Ley. A estas restricciones genéricas cabe sumarle restricciones especiales que surgen de la Ley 13.512, y que son las siguientes:

Está prohibido a los copropietarios efectuar "innovaciones o modificaciones" que afecten la seguridad del edificio a los servicios comunes.

Queda claro en consecuencia que el derecho de modificar la unidad de cada consorcista no es absoluta, sólo está prohibida cuando afecte la seguridad del edificio (por ejemplo destrucción parcial de medianeras) o afectare los servicios comunes (obstruya cañerías de distribución de aguas en general).

La Ley limita en consecuencia esta restricción sacrificando un mero interés personal al interés conjunto, pero existan reglamentos de copropiedad que limitan aun mas los supuestos legales de modo tal de oponerse a cualquier tipo de modificación, afecten o no a los servicios comunes o bien la seguridad del edificio. Entendiendo que una cláusula que impidiera cualquier tipo de modificación interna en la unidad habitacional, por la prohibición en si misma, y con ninguna función respecto del conjunto y consecuentemente impidiera mejorar la calidad de vida o comodidad de su propietario, sería susceptible de revisión judicial.

Artículo 5°

Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o

departamento; estando prohibida toda Innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes. Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.

#### ANALISIS DEL ART. 5to

Otra prohibición que surge de la normativa del artículo 5 de la Ley 13.512, es la que indica que esta terminantemente prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas al conjunto". El alcance de esta prohibición lo hemos analizado en capítulos anteriores en el sentido de que la Ley no ampara el ejercicio abusivo de ese derecho, por lo que los jueces se han pronunciado en materia de acondicionadores de aire y antenas de televisión con los alcances apuntados.

La prohibición legal en análisis tiende a evitar que los consorcistas puedan redecorar o pintar con colores diferentes al conjunto de modo tal que indirectamente afecten la estética del conjunto. Pero como se ha visto a la hora de medir la estética con la comodidad se tiende a la comodidad, en la medida que no resulte arbitraria o abusiva.

#### Artículo 6°

Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos:  
Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración;  
Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.

#### ANALISIS DEL ART. 6to

El artículo, consagra la siguiente prohibición dirigida no solo al propietario sino también en

general a cualquier ocupante:

Destinar la unidad a usos contrarios a la moral y las buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad.

Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos o ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio. Y aquí cabe preguntarse que clase de sanción le merecería al trasgresor de este artículo ... La Ley en su artículo 15 prevé que el administrador o los propietarios denunciarán la trasgresión imponiéndose al autor pena de arresto hasta de veinte días o la aplicación de una multa cuyo beneficiario será el fisco. Asimismo el juez se encuentra facultado a adoptar las medidas necesarias a fin de hacer cesar la infracción pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio del uso de la fuerza pública en casos necesarios. Jurisprudencialmente puede citarse la aplicación de esta normativa en una sentencia de la Cámara Civil Comercial de Bahía Blanca, donde se impuso arresto de los locatarios de un inmueble afectado al régimen de propiedad horizontal que habían instalado un cabaret en el inmueble. (Autos "Marchesi Norman c, Sepulveda de Boletta" E.D. 58-194 y siguientes).

Sin perjuicio de la pena de arresto instituido en la Ley como así también la posibilidad de allanamiento, en caso de reincidencia y si el infractor fuere ocupante no propietario podrá ser desalojado. Vale decir que sin perjuicio del contrato de locación que lo ligue con el propietario del inmueble, el administrador o el propietario afectados pueden solicitar el desalojo en caso de reincidencia en la, violación del artículo 6 de la Ley en estudio.

Todas estas penalidades pueden aplicarse sin perjuicio de la acción por daños y perjuicios, en la medida del daño producido.

A estas restricciones genéricas y específicas suelen agregarse otras derivadas del reglamento de copropiedad y administración, que en la medida que vengan a completar la Ley no resulten abusivas o arbitrarias serán válidas y obligatorias para los consorcistas.

## Artículo 7°

El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos; al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etc. Toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.

## Artículo 8°

Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta. Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren a juicio de cualquiera de ellos, de costo excesivo o contrarias al reglamento o a la ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva; pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad. Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, pueden realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados. Podrá también, cualquiera de los propietarios realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado. Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece.

## Artículo 9°

Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración, por costo de escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento sólo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en la escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. El reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos a los siguientes puntos :

Designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin. Dicho representante podrá elegir al personal de servicio de la casa y despedirlo;

Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción ; debiendo nombrarse en su caso, el reemplazante por acto de escritura pública;

La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes;

La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley se exige una mayoría especial.

## Artículo 10°

Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condóminos, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos. Estos se computarán en la forma que prevea el reglamento y en su defecto se presumirá que cada propietario tiene un voto. Si un piso o departamento perteneciere a más de un propietario, se unificará la representación.

Cuando no fuere posible lograr la reunión de la mayoría necesaria de propietarios, se solicitará al juez que convoque a la reunión que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado a tomar medidas urgentes. El juez deberá resolver en forma sumarísima,

sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponda a fin de escucharlos.

#### Artículo 11°

El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquellos. Está, además, obligado a asegurar el edificio contra incendio.

#### Artículo 12°

En caso de destrucción total o parcial de más de dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales. Si la mayoría no lo resolviera así, podrá recurrirse a la autoridad judicial. Si la destrucción fuere menor la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizada, en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la parte de ésta, según valuación judicial.

#### Artículo 13°

Los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras se cobrarán a cada propietario independientemente. A tal efecto se practicarán las valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

#### Artículo 14°

No podrá hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio de distintos propietarios, si la hipoteca no comprende a éste y si no cuenta con la conformidad de todos los propietarios. Cada piso o departamento podrá hipotecarse separadamente, y el conjunto de los pisos o departamentos, por voluntad de todos los propietarios.

#### Artículo 15°

En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes de las normas del artículo 6° el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la trasgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos a cinco mil pesos. El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuera menester. Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado. La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que compete al propietario o propietarios afectados.

#### Artículo 16°

En caso de vetustez del edificio, la mayoría que represente más de la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.

#### Artículo 17°

La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro total del edificio, sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del artículo 3266 del Código Civil, aún con respecto a las devengadas antes de su adquisición, y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los artículos 3901 y 2686 del Código Civil.

#### Artículo 18°

A los efectos de la presente ley, quedan derogados los artículos 2617, 2685 "in fine" y 2693

del Código Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley.

#### Artículo 19°

El Poder Ejecutivo reglamentará esta Ley estableciendo los requisitos de inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos a que la misma se refiere, forma de identificación de los pisos o departamentos, planos que será necesario acompañar, etc.

#### Artículo 20°

Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Gracias a el Colegio Profesional inmobiliario de martilleros públicos y corredores nacionales

#### CONSORCIO VS. RADIOAFICIONADO

Los radioaficionados que viven en edificios de departamentos, al querer colocar en la azotea sus elementos irradiantes se encuentran con una fuerte resistencia de parte de la administración y del consorcio para realizarlo.

El presente artículo pretender dar algunas sugerencias orientadoras de los pasos a seguir, de modo que el radioaficionado pueda alcanzar el objetivo deseado, vale decir la colocación de las antenas que permitan el ejercicio de su actividad.

Los puntos a tener en cuenta son tres:

- 1 - Un aspecto tecnico,
- 2 – La gestión ante el consorcio, y
- 3- La posibilidad de recurrir a la justicia.

Ante la iniciativa de decidir colocar elementos irradiantes en la azotea, el primero de los

puntos, el técnico, debe ser tratado con minuciosidad; ya que de él dependen la fortuna de los siguientes pasos a seguir, y la convivencia entre el radioaficionado y el consorcio. De este modo, se deberá tener en cuenta cuestiones tales como:

- a) Distancia posible entre las antenas de transmisión y las de recepción de televisión (individuales o colectivas), cajas de distribución de la señal de T.V. (colectiva o CATV),
- b) Posibilidad de inclusión de un filtro pasabajos a la salida del transmisor o pasalto a la entrada de la señal de T.V.,
- c) conexión del equipo de transmisión, su fuente de alimentación, caja de CATV, etc, a tierra,
- d) Elementos utilizados para el montaje de las antenas (torre, mástil, etc), e) Tipo de antenas de transmisión (de polarización vertical, horizontal, directivas, dipolos, etc), entre otras.

El segundo punto es el modo, medio y circunstancia de hacer saber al consorcio nuestra decisión de instalar antenas de transmisión en un espacio común como es la azotea del edificio. Tal notificación deberá indicar que a raíz de hallarnos autorizados por la Comisión Nacional de Telecomunicaciones a operar como radioaficionados, procederemos a instalar las antenas que nos permitan operar como tal, adjuntando a la nota copia de la documentación así lo acredita; ya que conforme a la legislación el radioaficionado no requiere de autorización del consorcio para instalar su estación de radio, pudiendo este último sólo exigirle que acredite la licencia y autorización para operar desde su domicilio.

A continuación le haremos saber cuáles son los irradianes que colocaremos, lugar y forma de su instalación, métodos a utilizar para la supresión de interferencias, etc, esta información resulta de fundamental trascendencia, pues tiende primero a disipar los prejuicios que existen contra el radioaficionado, y en segundo término a asegurar una excelente posición en el supuesto que deba resolverse el tema en sede judicial; de ahí que es tan importante plantearse primeramente todos los problemas técnicos y su forma de resolución.

El medio a utilizar puede ser tanto mediante carta documento, como por nota con acuse de recibo por parte de la administración.

Ahora bien, en algunos casos el tema concluye aquí, aunque la experiencia demuestra que en la mayoría de los supuestos la administración llama a asamblea de copropietarios para tratarlo. En tal supuesto es importante que se haga llegar a los copropietarios con anterioridad a la asamblea, copia de la notificación remitida al administrador, explicando además todos los aspectos técnicos que demuestren que los elementos a colocar y la forma de hacerlo en modo alguno producirán interferencias; a fin de intentar previo a la asamblea, convencer a los vecinos para que voten a su favor.

Durante el transcurso de la asamblea es importante recalcar, aunque no es decisivo, que de acuerdo a la legislación el consorcio no puede oponerse a la colocación de las antenas, como así tampoco se requiere autorización de este para hacerlo.

Finalmente cabe tratar el supuesto que el consorcio o el administrador se negaran a autorizar la colocación de las antenas, quedando entonces sólo un alternativa, recurrir a la justicia mediante recurso de amparo, a fin de obtener la autorización judicial que lo obligue a permitir la colocación de los irradiantes.

Sobre el particular dos puntos han de tenerse en cuenta, el primero como se manejó tanto el aspecto técnico, como la tramitación extrajudicial, ya que de ellos surgiría la sin razón del consorcio a oponerse. El segundo punto es que sólo se cuenta con quince días hábiles para demandar a contar desde la fecha en que quedamos notificados de la decisión del consorcio o del administrador; transcurrido dicho lapso el juez podría considerar extemporáneo el pedido y rechazarlo sin más, en razón de que algunos juzgados aplican supletoriamente la legislación sobre amparo dictada para impugnar los actos de la administración.

Los fundamentos del recurso de amparo básicamente se hallan en la Constitución Nacional, como ser los principios de la legalidad, de propiedad, y los implícitos de la personalidad.

Estas son, expresadas muy sucintamente, las consideraciones fundamentales a tener en cuenta, ante la contingencia de querer colocar antenas en un edificio de propiedad horizontal.

Dr. Domingo A. Moretti.

LU2AGM

Funciones del consejo de co-propietarios

Condiciones de los Consejeros:

1. Ser propietario y ocupar la unidad funcional en el consorcio.
2. Integrado por un número impar de tres a cinco miembros, más dos miembros suplentes.
3. Ser elegidos por la Asamblea Ordinaria.
4. Duran un año en sus cargos, a partir de su nombramiento, pudiendo ser reelegidos.
5. Actuarán "Ad-honorem".
6. No deben ser deudores ni estar en litigio judicial con el Consorcio.

Funciones:

1. Colaborar con la Administración, aconsejando a la misma para atender propuestas, inquietudes o sugerencias con el fin de mejorar u optimizar el uso de los recursos y el estado general del inmueble y sus servicios.
2. Proponer soluciones a problemas del Consorcio.

## Atribuciones y Facultades:

Los consejeros pueden desempeñar una o varias de las siguientes funciones:

1. De Colaboración: Servir de nexo entre propietarios y administración.

1. Orientar a la administración sobre las necesidades y requerimientos y/o deseos de los moradores y las posibilidades de los propietarios.
2. Convocar a Asamblea por acefalía de la Administración del Consorcio o ante la negativa infundada de esta.

2. De asesoría:

Revisar, guiar aconsejar.

1. Análisis de presupuesto e informes técnicos.
2. Sobre prioridades de mantenimiento y conservación.

3. De control:

Examinar, evaluar, revisar.

1. Comprobantes de ingresos y egresos.
2. Presupuestos e informes técnicos.
3. Desenvolvimiento del personal de portería y de servicios.
4. Arreglos, reparaciones y mejoras.
5. Funcionamiento de los servicios comunes.

Limitaciones:

1. El consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni tiene a cargo el cumplimiento de las obligaciones del mismo.
2. Carece de personería para actuar ante terceros, empresas u organismos del Estado, Poder Judicial, proveedores, gremios, entidades intermedias, servicios públicos, personal, etc.
3. Carece de facultades ejecutivas, ya que estas son propias e indelegables de la Administración, por lo tanto no debe ni puede respecto al Consorcio:
  1. Celebrar ni rescindir contratos.
  2. Manejar fondos (\*)
  3. Pagar o cobrar (\*)
  4. Recaudar expensas (\*)
  5. Participar con firma en cuenta bancaria (\*)
  6. Nombrar o remover el administrador
  7. Dar ordenes, nombrar ni despedir al personal de portería y de servicio

(\*) Salvo previa decisión de asamblea que resuelva que el Consejo de propietarios puede ejercitar esas funciones en los casos de acefalía de administración a fin de que el consorcio no se inmovilice por indisponibilidad de fondos y por tiempo limitado.

El radioaficionado y el consorcio de propiedad horizontal

## Introducción

El propósito de estos comentarios es tratar de aclarar los fundamentos legales y los derechos que tienen los radioaficionados que viven en consorcios de propiedad horizontal.

No obstante lo mencionado muchos aspectos serán también de interés para los aficionados que vivan en casa y puedan tener inconvenientes con los vecinos por posibles interferencias en los aparatos de radio y TV.

El objetivo es informar en términos generales tanto a los radioaficionados como a sus vecinos los respectivos derechos y obligaciones así como la forma más conveniente de conducirse en caso de un problema de convivencia mutua.

Generalmente por un natural rechazo que origina una actividad desconocida por falta de información la primer reacción del vecino del consorcio es de negativa hacia esta noble tarea con la tendencia de atribuirle cualquier interferencia que pueda existir en el ambiente siendo los casos más comunes: no respuesta del portón del garaje al radio control, interferencias en los teléfonos inalámbricos, TV en blanco y negro, viejos TV en colores, radios AM y FM, sin tener en cuenta que el origen de estos problemas puede darse por arrancadores de sus propios tubos fluorescentes, motores electrodomésticos de marcas reconocidas, motores de automotores o simplemente armado tanto de los aparatos que generan la interferencia como del que la recibe.

#### Aspectos jurídicos

Antes de ingresar en los aspectos jurídicos específicos que regulan la actividad del radioaficionado recordaremos los siguientes conceptos:

Radioaficionado: "Persona debidamente autorizada que se interesa en la radiotécnica...".

Estación del radioaficionado: "estación compuesta de uno o más transmisores, receptores o transeptores incluyendo los sistemas irradiantes y las instalaciones accesorias..."

Licencia del radioaficionado: "autorización que otorga la CNT..."

Efectúo estas aclaraciones debido a que todas las disposiciones legales protegen al

radioaficionado en la medida que el mismo tenga la licencia oficial vigente otorgada por el organismo de contralor y su estación este instalada de acuerdo con las normas técnicas que reglamentan la actividad.

El servicio de radioaficionados constituye una actividad declarada de interés nacional siendo por lo tanto de utilidad pública, entendiéndose por la misma aquello que satisface a un número de personas determinado o beneficia a toda la comunidad.

La Constitución Argentina garantiza el derecho de usar y disponer de la propiedad, concepto que involucra al derecho del dueño a un recurso en contra de cualquiera que pueda interrumpirlo en su goce. Este derecho de jerarquía constitucional protege al radioaficionado frente a toda acción iniciada por el consorcio o algún vecino con el objeto de lograr el retiro de las antenas o clausura de la estación.

El uso y goce de la propiedad implica la utilización del espacio aéreo protegiendo en forma genérica el derecho a la instalación de los elementos irradiantes necesarios para la actividad en cuestión.

Asimismo este derecho se encuentra específicamente plasmado en la reglamentación de la actividad indicando que "... el radioaficionado... queda facultado para instalar en el inmueble donde se encuentra su estación y el sistema irradiante imprescindible..."

La Ley de Propiedad Horizontal no prohíbe ni establece limitaciones a la utilización de las partes comunes (azoteas) para la instalación de las antenas necesarias para operar.

Lo antedicho garantiza que ningún copropietario y/o administrador, invocando "Reglamentos de Consorcio", resoluciones de asambleas o Consejo de Administración, cualquiera sea el quórum logrado pueden cercenar los derechos

mencionados.

En caso de existir interferencias en la zona y le sean atribuidas a la estación del radioaficionado el tercero que se considere afectado por las mismas podrá presentar una denuncia ante la CNT debiéndose hacerse cargo del costo que implica el trámite de resultar que el origen de la interferencia no sea la estación denunciada.

Conclusión.

Por lo mencionado anteriormente esta actividad se encuentra garantizada y protegida por el ordenamiento jurídico, pero de lo que se trata es lograr una convivencia pacífica dentro del consorcio y del ámbito residencial, implicando el respeto por el conjunto de las reglas como garantía del interés común e individual.

Dra. Mónica P. Ravizza de Lescano, Abogada

## INSTALACION DE ANTENAS EN EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Dr. Domingo Andres Moretti

La presente nota no intenta ser un trabajo exhaustivo sobre el tema, pero si un desarrollo genérico de las normas que autorizan al radioaficionado a la instalación del sistema irradiante, así como de los principios que las inspiran.

## PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES

Para ello debemos partir del art. 14 de la Constitución Nacional, en cuanto indica que los derechos individuales en ella reconocidos se deben ejercer conforme a las leyes que reglamentan su ejercicio.

De ello se extrae que el legislador puede reglamentar el ejercicio de los derechos individuales, pero esta reglamentación tiene límites, ya que los principios, garantías y derechos reconocidos por la Constitución Nacional no pueden ser alterados en su esencia, ni modificados en su naturaleza, tal como lo dispone el art. 28 de nuestra Carta Magna. Por tanto toda reglamentación de derechos individuales, debe responder a lo que se ha dado en llamar principio de razonabilidad.

De la aplicación de tales principios constitucionales, cabe inferir que los derechos y garantías individuales consagrados en la Ley Fundamental no son absolutas, por lo que su ejercicio puede estar sujeto a reglamentaciones legislativas siempre que, tal reglamentación no desnaturalice el derecho mismo. Esta facultad legislativa, se denomina comúnmente "Poder de policía".

" Los derechos y garantías individuales consagrados por la Constitución no tienen carácter absoluto y se ejercen con arreglo a las leyes que lo reglamentan, que pueden limitarlos válidamente, siempre que tales restricciones sean razonables y dejen a salvo la sustancia del derecho que se limita "( Conf. Corte Suprema de Justicia de la Nación, autos: Abdo, Jos, y otros c/ DGI. sl cobro de australes por diferencias salariales, Tomo: 316 Folio: 203)

Ahora bien, si como se dijo anteriormente, los derechos individuales no son absolutos, razón por la cual pueden ser reglamentados, cabe aquí preguntar cual ha de ser el interés o bien jurídico protegido a tener en cuenta cuando se pretenda limitar el ejercicio de un derecho. La respuesta surge del fin último del estado, cual es la obtención del bienestar general, tal como lo enuncia el Preámbulo de la Constitución Nacional, también denominado "Bien Común". Para ello, es necesario limitar los derechos individuales, a los fines de hacer posible la convivencia social, ya que ante el conflicto entre un interés particular, y uno público o colectivo, prima el segundo respecto del primero.

"Si los derechos individuales no son absolutos, y sí susceptibles de razonable reglamentación legislativa, usada en el respeto y amparo de los derechos de los demás, la

salv guarda del orden y la seguridad de la comunidad y de las instituciones que constituyen la estructura fundamental del Estado al servicio del bien común, fuera del cual el goce y garantía de aquellos derechos se tornan ilusorios o no hallan plena satisfacción, con mayor razón aquellos derechos han de integrarse en su ejercicio en el todo armónico de las cláusulas a fin de lograr, sin desmedro sustancial de ninguna, el adecuado equilibrio que reclaman en un estado de derecho las ordenadas exigencias de la justicia, tanto en las relaciones de la comunidad hacia sus miembros, como en la de estos con aquella " (conf. CSJN "Lopardo Fernando Gabriel, 1/1/82, T 304, p. 1524)

En tal supuesto, la regulación aparecerá como la subordinación razonable del interés privado al interés público, resolviendo el legislador a favor del interés público, en el caso de una colisión, cuando el "Bien Común" lo hace necesario.

"El poder de policía -o norma de policía- encierra una medida coactiva con arreglo a derecho para que el particular ajuste su actividad a un fin de utilidad pública, en tanto la policía es la puesta en práctica de tal limitación de la actividad privada ;actividad de limitación de derechos o imposición de obligaciones, traducidas en poderes jurídicos que el ordenamiento atribuye al Estado, a fin de hacer compatibles los derechos particulares con el bien común. " (conf. Suprema Corte de Buenos Aires, 11583 S 8-7-97, autos Municipalidad de Bahía Blanca c/ Provincia de Buenos Aires s/ Inconst. ley II.018, dec. 4604 y 5309).

A esta altura del relato el lector se estará planteando que relación guardan los principios constitucionales anteriormente enunciados, con la instalación de elementos irradiantes por un radioaficionado en un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal si, como corrientemente se cree, cuando se intenta llevar a cabo la colocación de las antenas, el conflicto que entonces se genera, lo es entre un individuo que pretende la utilización de una parte común del edificio, y el consorcio integrado por los demás copropietarios.

Esta creencia, por lo demás errónea, tiende a sostener que para la instalación de las antenas se necesita la autorización previa del consorcio, razón por la cual, si la misma es negada en asamblea, la voluntad de la mayoría debe primar por sobre la necesidad del

radioaficionado.

El error en plantear el tema en estos términos, deriva de considerar la actividad desarrollada por el radioaficionado, como la pretensión de un particular para acceder a lo que, el común de la gente califica, "como un esparcimiento personal e individual absolutamente prescindible " A fin de demostrar la sin razón de tal postural cabe ahora si que entremos a analizar la legislación que regula la actividad.

El art. 119 de la ley 19.798 dispone que " el servicio de radioaficionados constituye una actividad de interés nacional ". De ello se desprende, claramente y sin lugar a dudas, que existe un interés de la comunidad políticamente organizada en la realización de tal actividad, razón por la cual puede sostenerse válidamente que el valor jurídico protegido en el caso es la obtención del "Bien Común ", que como se dijo es el fin último de un estado de derecho.

Planteado el tema en estos términos, es obvio que no se trata de un interés meramente individual, si no muy por el contrario colectivo, el cual esta dado por la colaboración que el radioaficionado presta en supuestos tales como terremotos, cataclismos, inundaciones, conflictos bélicos, obtención de medicamentos, etc. Así se puede recordar a título de ejemplo, la recepción de pedidos de auxilio que recibieran en el conflicto Malvinas, o en las últimas inundaciones ocurridas en el nordeste del país.

Por tanto, si como establece el art. 119 de la Ley de Radiocomunicaciones, existe un interés del estado en la realización de tal actividad, va de suyo que es el mismo estado el que debe procurar los medios para que tal propósito se lleve a cabo.

Aquí es donde comienzan a intervenir los principios constitucionales antes enunciados, entre los que se encuentran la reglamentación de derechos individuales. Tal reglamentación que, como se dijo, no puede alterar la esencia misma del derecho, se torna necesaria, para que la actividad declarara de interés nacional, no se encuentre impedida, ante la oposición de un tercero, en el caso el consorcio, so pretexto del ejercicio exclusive y excluyente del

derecho de propiedad.

Así el art. 127 de la ley 19.798 establece una introducción al tema, cuando dispone: "El radio está facultado para instalar en el inmueble donde se encuentra su estación el sistema irradiante imprescindible, siempre que adopte las debidas precauciones para evitar molestias y riesgos".

Por otra parte, si como se dijera no existen derechos absolutos, va de suyo que el de propiedad tampoco lo es, por lo que puede ser limitado en su ejercicio, cuando se halle comprometido el Bien Común.

"El derecho de propiedad, como los otros derechos individuales, está supeditado en sus alcances y modos de ejercicio a lo que requiera el orden público. Es inviolable en cuanto su ejercicio no obste al bien común"

fundamento de todo derecho individual, y por ende anterior y superior a ellos" (Conf. CS.J.N., "Castellano Inocencio y otros c. Quintana, Aurelio Germán, 01/01/47, T 208, p. 430,, idem "Caillard O'Neill, Magdalena E. M.. c/ Heguiabhere Gerónimo, 01/01/56m -t, 234m o, 384).

Es por ello que, la Resolución 50/98 CNC, al reglamentar el art. 127 de la ley de radiocomunicaciones, determine el alcance de dicha norma, al disponer claramente en su art. 44 : " El aficionado está facultado a instalar en el, inmueble donde se encuentra autorizado su estación radioeléctrica, inclusive en edificios de propiedad horizontal, el sistema irradiante imprescindible para la operación de la misma, siempre que adopte las debidas precauciones para evitar molestias y riesgos, tal como está establecido en el art. 127 de la ley 19.798 o las que la modifiquen o reemplacen en el futuro".

De tales normas surge el medio al cual hacíamos referencia, mediante el cual el estado procura que la actividad del radioaficionado se lleve a cabo, autorizándolo para ello expresamente a instalar el sistema irradiante para tal fin.

Tal autorización significa una restricción al dominio privado, impuesta por el bien general al que hacíamos referencia, a fin que el derecho de propiedad no resulte incompatible con el fin que procura alcanzar el estado.

Ello supone un debilitamiento inherente al ejercicio del derecho de propiedad, sino por el contrario una tolerancia que, sin disminuir el uso y goce útil de la propiedad, está impuesta por la necesidad de adecuar esta al interés de la comunidad.

Dicha restricción, sostenida por el suscripto al momento de demandar en su calidad de letrado apoderado del actor, ha sido expresamente reconocida en la sentencia que el 5 de mayo de 2000 el Sr. Juez a cargo del Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 41, Dr. Jorge Enrique Crespo, dictara en autos "Linch Alberto Edgardo c. Consorcio Juncal 3220/80 s/Amparo".

Así decía el sentenciante:

"..Sentado ello, cabe ahora señalar que en autos nos encontramos frente a un caso de restricción al dominio fundada en consideraciones de interés público. Ello así en virtud de lo normado por el art 119 y 127 de la ley 19.798 que disponen, respectivamente que " el servicio de radioaficionados constituye una actividad de interés nacional " y "el radioaficionado está facultado para instalar en el inmueble donde se encuentra su estación el sistema irradiante imprescindible, siempre que adopte las debidas precauciones para evitar molestias y riesgos ". "Así mismo, el art 44 del Reglamento General del Servicio de Radioaficionados, que fuera aprobado por la Secretaría de Comunicaciones mediante Resolución 50/99 ordena " el aficionado está facultado a instalar en el inmueble donde se encuentra autorizada su estación radioeléctrica, inclusive en edificios de propiedad horizontal, el sistema irradiante imprescindible para la operación de la misma, siempre que adopte las debidas precauciones para evitar molestias y riesgos, tal como está establecido en el art. 127 de al ley 19798 o las que modifiquen o reemplacen en el futuro. "

Por tanto, si existe una restricción al dominio, va de suyo que el radioaficionado no requiere de conformidad alguna del consorcio para colocar el sistema irradiante, ya que este último está legalmente obligado a soportar dicha carga, no pudiendo los propietarios de

parte común resistir tal restricción invocando que ella afecta su derecho de propiedad, ya que el interés jurídico protegido en el caso no es individual, sino por el contrario general, que como se dijo es de rango superior, y se halla por encima de todo derecho particular.

Y ello es así, ya que la colocación del sistema irradiante en modo alguno altera la esencia del derecho de propiedad, ni mucho menos modifica su naturaleza, pues no impide el ejercicio pleno del dominio sobre la cosa común, ya que la conducta exigida en tal supuesto es solo un dejar hacer.

Es por ello que en la citada causa antes, el Sr. Juez de Grado expresamente decidió:

"..considérese que la decisión del Consorcio de Propietarios demandado de denegar la autorización al actor para la instalación de la antena en la azotea del edificio, resulta manifiestamente arbitraria e ilegal, por lo que corresponde hacer lugar a la Presente acción."

## CONCLUSION

Por tanto, en virtud de los principios enunciados, así como de la sentencia citada, puede afirmarse que, existiendo una autorización legal, el radioaficionado no requiere de autorización del consorcio.

No obstante tal autorización legal, en los hechos por desconocimiento legal, por perjuicio, o por supuestos daños estéticos o estructurales, el consorcio suele oponerse a la instalación de las antenas.

En tal supuesto, y de verse obligado el radioaficionado a recurrir a la justicia, previamente deberá agotar la vía extrajudicial. Ello es así, ya que hasta tanto no exista asamblea consorcial denegando la instalación, no quedará habilitada la vía judicial a través del recurso de amparo, figura jurídica aplicable al caso.

