

El acta de la asamblea en que se acuerde el pago de cuotas anticipadas o en que se distribuyan los gastos ya efectuados, protocolizada ante Notario Público, será título ejecutivo.

Los créditos respectivos seguirán siempre al dominio de los respectivos pisos, departamentos, viviendas o locales aunque se transmitan a terceros y gozarán en su caso, del privilegio que establece el artículo 2885 del Código Civil, sobre cada inmueble y sobre los muebles y otros objetos que se encuentren en él y que pertenezcan al propietario de aquél.

- Art. 28.- El propietario que no cumpla las obligaciones a su cargo o que viole las prohibiciones contenidas en la presente Ley o en el Reglamento, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás propietarios y en su caso de reponer las cosas al estado que guardaban anteriormente.
- Art. 29.- El propietario que reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones podrá ser condenado judicialmente a vender sus derechos en pública subasta. El ejercicio de esta acción por el administrador, deberá ser acordado en asamblea por el voto de las tres cuartas partes de los propietarios.

De la Administración y de las Asambleas.

- Art. 30.- La administración de los edificios sometidos al régimen de Condominio estará a cargo de la persona física o moral que designe el Reglamento o la Asamblea.

Sin embargo, en el Reglamento podrá establecerse que la administración esté a cargo de un comité integrado por dos o más propietarios con las mismas atribuciones y facultades del administrador único. Los miembros del comité durarán en su cargo un año y no tendrán derecho a remuneración alguna, salvo pacto en contrario. El comité tomará sus resoluciones por unanimidad y en caso de desacuerdo someterá el asunto a la asamblea. El comité designará a la persona a cuyo cargo estará la ejecución material de los actos de administración que señala el artículo siguiente.

Salvo que el Reglamento disponga otra cosa el administrador o los miembros del comité podrán ser removidos libremente por acuerdo de la Asamblea.

- Art. 31.- Son atribuciones del administrador:

- 1o.- Cuidar de la conservación de los bienes comunes.
- 2o.- Mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones y servicios generales.
- 3o.- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de propietarios.
- 4o.- Recaudar de los propietarios sus cuotas o contribuciones para los gastos comunes y en general exigirles el cumplimiento de sus obligaciones.
- 5o.- Cumplir con las disposiciones de la presente Ley, de la escritura original y del Reglamento de Condominio y Administración y velar por su observancia general.

Las disposiciones que dicte el Administrador y las medidas que tome, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los propietarios, a menos que la asamblea las revoque o las modifique. La revocación o modificación no perjudicará a terceros de buena fe.

- Art. 32.- El administrador será el representante legal del conjunto de propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio y podrá actuar tanto a nombre de ellos como en su contra. Tendrá las facultades de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las especiales que requieran cláusulas especiales, salvo que se le confieran en el reglamento o por la asamblea.
- Art. 33.- Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al Administrador, serán competencia de la Asamblea de propietarios, que se reunirá cuando menos una vez al año. La Asamblea anual, además de los asuntos comprendidos en la orden del día, conocerá del informe y de las cuentas que deberá rendir el administrador, aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente y determinará la forma de arbitrase los fondos necesarios para cubrir dichos gastos.

Salvo que se exija una mayoría especial o sea precisa la unanimidad, los asuntos se resolverán por mayoría absoluta de votos del total de los propietarios, a menos que una Asamblea se celebre a virtud de segunda convocatoria, en cuyo caso bastará con la mayoría de votos de los que estén presentes.

Cada propietario gozará de un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad exclusiva represente en el total del edificio. Cuando un solo propietario represente más del 50% de los votos, se requerirá además el 50% de los votos restantes para que los acuerdos por mayoría tengan validez. En caso de empate, tendrá voto de calidad quien funja como Presidente de la Asamblea.

Las resoluciones legalmente adoptadas en las asambleas, obligan a todos los propietarios incluso a los ausentes o disidentes.

- Art. 34.- Cualquier disidente o ausente podrá oponerse judicialmente a las resoluciones mayoritarias que violen la Ley, la escritura original o el Reglamento de Condominio y Administración dentro de los 30 días que sigan a la asamblea. La oposición no suspende la ejecución de los acuerdos impugnados.
- Art. 35.- Las convocatorias se harán en forma fehaciente por el administrador cuando menos con tres días de anticipación a la fecha de la Asamblea. Los propietarios podrán convocar a una asamblea sin intervención del administrador, cuando representen, por lo menos, la tercera parte del valor del edificio.

Relaciones Fiscales y Controversias.-

- Art. 36.- Para los efectos fiscales cada piso, departamento, vivienda o local se empadronará y valuará por separado, comprendiéndose en la evaluación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes. Los propietarios cubrirán independientemente el impuesto sobre la propiedad raíz, así como los demás impuestos de que sean causantes, salvo que por disposición legal la carga gravite sobre la unidad.
- Art. 37.- Con la excepción consignada en el párrafo segundo del Artículo 27 las controversias que se susciten entre los propietarios con motivo del régimen de condominio se tramitarán y decidirán según procedimiento fijado para los incidentes por el Código de Procedimientos Civiles. Contra las resoluciones que se dicten procederá la apelación en efecto devolutivo.
- Art. 38.- De las controversias a que se refiere el Art. anterior conocerán los Jueces de Primera Instancia de lo civil.

Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Edificio.-

- Art. 39.- Si el edificio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos, las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división del terreno o del terreno y de los bienes comunes que queden, con arreglo a las disposiciones generales sobre copropiedad.
- Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, la mayoría de los propietarios podrá decidir la reconstrucción. Los propietarios que queden en minoría estarán obligados a contribuir a la reconstrucción, en la proporción que les corresponda o a vender sus derechos a los mayoritarios; según valuación judicial, a elección de los propietarios mayoritarios.
- Art. 40.- En caso de ruina o vetustez del edificio, la mayoría de los propietarios podrá resolver la demolición y venta de los materiales o la reconstrucción. Si optare por ésta, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero los propietarios que constituyan la mayoría podrán adquirir las partes de los disconformes, según valuación judicial.

DE LAS SERVIDUMBRESDisposiciones Generales.-

- Art. 1054.- La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.
- Art. 1055.- La servidumbre consiste en no hacer o en tolerar. Para que el dueño del predio sirviente pueda exigirse la ejecución de un hecho, es necesario que

esté expresamente determinado por la Ley, o en el acto en que se constituyó la servidumbre.

Art. 1056.- Las servidumbres son continuas o discontinuas; aparentes o no aparentes.

Art. 1057.- Son continuas aquellas cuyo uso es o puede ser incesante sin la intervención de ningún hecho del hombre.

Art. 1058.- Son discontinuas aquellas cuyo uso necesita de algún hecho actual del hombre.

Art. 1059.- Son aparentes las que se anuncian por obras o signos exteriores, dispuestos para su uso y aprovechamiento.

Art. 1060.- Son no aparentes las que no presentan signo exterior de su existencia.

Art. 1061.- Las servidumbres son inseparables del inmueble a que activa o pasivamente pertenecen.

Art. 1062.- Si los inmuebles mudan de dueño, la servidumbre continúa, ya activa, ya pasivamente, en el predio y objeto en que estaba constituida, hasta que legalmente se extinga.

Art. 1063.- Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre muchos dueños, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda. Si es el predio dominante el que se divide entre muchos, cada porcionero puede usar por entero la servidumbre, no variando el lugar de su uso, ni agravándolo de otra manera. Más si la servidumbre se hubiere establecido en favor de una sola de las partes del predio dominante, sólo el dueño de ésta podrá continuar disfrutándola.

Art. 1064.- Las servidumbres traen su origen de la voluntad del hombre o de la Ley; las primeras se llaman voluntarias y las segundas legales.

#### De la Servidumbre Legal de Desague.-

Art. 1068.- Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente, o como consecuencia de las mejoras agrícolas o industriales que se hagan, caigan de los superiores, así como la piedra o tierra que arrastren en su curso.

Art. 1069.- Cuando los predios inferiores reciban las aguas de los superiores a consecuencia de las mejoras agrícolas o industriales hechas a éstos, los dueños de los predios sirvientes tienen derecho de ser indemnizados.

Art. 1070.- Cuando un predio rústico o urbano se encuentre enclavado entre otros, estarán obligados los dueños de los predios circunvecinos a permitir el desague del central. Las dimensiones y dirección del conducto de desague, si

no se ponen de acuerdo los interesados, se fijarán por el juez, previo informe de peritos y audiencia de los interesados, observándose, en cuanto fuere posible, las reglas dadas para la servidumbre de paso.

Art. 1071.-El dueño de un predio en que existan obras defensivas para contener el agua, o en que por la variación del curso de ésta sea necesario construir nuevas, está obligado a su elección, o a hacer las reparaciones o construcciones, o a tolerar que sin perjuicio suyo las hagan los dueños de los predios que experimenten o estén inminentemente expuestos a experimentar el daño, a menos que las leyes especiales de policía le impongan la obligación de hacer las obras.

Art. 1072.-Lo dispuesto en el artículo anterior es aplicable al caso en que sea necesario desembarazar algún predio de las materias cuya acumulación o caída impida el curso del agua con daño o peligro de tercero.

Art. 1073.-Todos los propietarios que participen del beneficio proveniente de las obras de que tratan los artículos anteriores, están obligados a contribuir al gasto de su ejecución en proporción a su interés y a juicio de peritos. Los que por su culpa hubieren ocasionado el daño, serán responsables de los gastos.

Art. 1074.-Si las aguas que pasan al predio sirviente se han vuelto insalubres por los usos domésticos o industriales que de ellas se hayan hecho, deberán volverse inofensivas a costa del dueño del predio dominante.

#### De la Servidumbre Legal de Paso.-

Art. 1094.-El propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas sin salida a la vía pública, tiene derecho de exigir paso, para el aprovechamiento de aquella por las heredades vecinas, sin que sus respectivos dueños puedan reclamarle otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasione este gravamen.

Art. 1095.-La acción para reclamar esta indemnización es prescriptible; pero aunque prescriba, no cesa por este motivo el paso obtenido.

Art. 1096.-El dueño del predio sirviente tiene derecho de señalar el lugar en donde haya de constituirse la servidumbre de paso.

Art. 1097.-Si el juez califica el lugar señalado de impracticable o de muy gravoso al predio dominante, el dueño del sirviente debe señalar otro.

Art. 1098.-Si este lugar es calificado de la misma manera que el primero, el juez señalará el que crea más conveniente, procurando conciliar los intereses de los dos predios.

Art. 1099.-Si hubiere varios predios por donde pueda darse el paso a la vía pública, el obligado a la servidumbre será aquél por donde fuere más corta la distancia, siempre que no resulte muy incómodo y costoso el paso por ese lugar. Si la

distancia fuere igual, el juez designará cuál de los predios ha de dar el paso.

Art. 1100.-En la servidumbre de paso, el ancho de éste será el que baste a las necesidades del predio dominante, a juicio del juez.

Art. 1101.-En caso de que hubiere habido antes comunicación entre la finca o heredad y alguna vía pública, el paso sólo se podrá exigir a la heredad o finca por donde últimamente lo hubo.

Art. 1102.-El dueño de un predio rústico tiene derecho, mediante la indemnización correspondiente, de exigir que se le permita el paso de sus ganados por los predios vecinos, para conducirlos a un abrevadero de que pueda disponer.

Art. 1103.-El propietario de árbol o arbusto contiguo al predio de otro, tiene derecho de exigir de éste que le permita hacer la recolección de los frutos que no se pueden recoger de su lado, siempre que no se haya usado o no se use del derecho que conceden los artículos 844 y 845; pero el dueño del árbol o arbusto es responsable de cualquier daño que cauce con motivo de la recolección.

Art. 1104.-Si fuere indispensable para construir o reparar algún edificio pasar materiales por predio ajeno, o colocar en él andamios u otros objetos para la obra, el dueño de este predio estará obligado a consentirlo, recibiendo la indemnización correspondiente al perjuicio que se le irroque.

Art. 1105.-Cuando para establecer comunicaciones telefónicas particulares entre dos o más fincas, o para conducir energía eléctrica a una finca, sea necesario colocar postes y tender alambres en terreno de una finca ajena, el dueño de ésta tiene obligación de permitirlo, mediante la indemnización correspondiente. Esta servidumbre trae consigo el derecho de tránsito de las personas y el de conducción de los materiales necesarios para la construcción y vigilancia de la línea.

#### DE LA PRESCRIPCIÓN

##### Disposiciones Generales.-

Art. 1132.-Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

Art. 1133.-La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.

Art. 1134.-Sólo pueden prescribirse los bienes y obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas por la ley.