

SESIONES ORDINARIAS

2000

ORDEN DEL DIA N° 1391

COMISIONES DE LEGISLACION GENERAL Y DE DISCAPACIDAD

Impreso el día 6 de noviembre de 2000

Término del artículo 113: 15 de noviembre de 2000

SUMARIO: **Ley** 13.512 de propiedad horizontal. Modificación. **Polino**. (418-D.-2000.)¹

Dictamen de las comisiones

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General y de Discapacidad han considerado el proyecto de ley del señor diputado Polino sobre propiedad horizontal, habilitándose las reformas edilicias pertinentes para facilitar el acceso de personas con movilidad reducida; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Modifícase el último párrafo del artículo 5° de la ley 13.512, que quedará redactado de la siguiente forma:

Está prohibido cambiar la forma externa del frente, salvo en el caso del último párrafo del artículo 7°, o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.

Art. 2° – Modifícase el último párrafo del artículo 7° de la ley 13.512, que quedará redactado de la siguiente forma:

Toda obra nueva que afecte al inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios, salvo la construcción de las instalaciones tendientes a modificar las barreras arquitectónicas que impiden el libre acceso o circulación de las personas con movilidad reducida, para cuya ejecución bastará la decisión de uno solo de los copropietarios preservando el estilo arquitectónico del edificio.

Art. 3° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las comisiones, 27 de octubre de 2000.

*José G. Dumón. – Beatriz Z. Fontanetto.
– Bernardo P. Quinzio. – María E.*

Herzovich. – Jorge A. Orozco. – Miguel A. Giubergia. – Alfredo J. Castañón. – Adriana N. Bevacqua. – Miguel A. Abella. – María T. Colombo. – Guillermo E. Corfield. – María L. Chaya. – Bárbara I. Espínola. – María del C. Falbo. – Nicolás A. Fernández. – Teresa H. Ferrari de Grand. – María I. García de Cano. – Graciela M. Giannettasio. – Norma Godoy. – Enzo T. Herrera Páez. – Liliana Lissi. – Silvia V. Martínez. – Fernando R. Montoya. – José A. Recio. – Haydé T. Savron. – Margarita R. Stolbizer. – Atilio P. Tazzioli. – Julio A. Tejerina. – Jorge Zapata Mercader.

INFORME

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General y de Discapacidad han considerado el proyecto de ley del señor diputado Polino sobre propiedad horizontal, habilitándose las reformas edilicias pertinentes para facilitar el acceso de personas con movilidad reducida; han estimado conveniente introducirles modificaciones de técnica legislativa. Asimismo, creen innecesario abundar en más detalles que los expuestos en los fundamentos que lo acompañan por lo que los hacen suyos y así lo expresan.

José G. Dumón.

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

Un testimonio muy valioso referido a la discapacidad y a las barreras que impiden el libre desplazamiento de las personas lo constituye el brindado por Enrique H. Goldstein, en su doble condición de discapacitado y profesional de la arquitectura. En su trabajo: "Discapacidad, barreras culturales y calidad de vida", refiere conceptos como éstos: "Las barreras culturales, origen de las demás barreras (tales como las físicas, arquitectónicas, urbanísticas, de

¹ Reproducido

marginación, etcétera), influyen y afectan directamente las posibilidades de integración a la sociedad de las personas con discapacidades. La discapacidad trae consigo un problema altamente social. La sociedad desempeña un papel activo respecto a ella (de acuerdo al caso, discapacita y rehabilita, segrega y agrega, etcétera)".

"La discapacidad se acentuará o se hará más leve según el medio social en que la persona está inmersa. Se plantea así una interacción entre el medio y la discapacidad, intensificándose esta última cuando el ambiente resulta inadecuado."

"Si consideramos la ciudad como resultado y exponente de una cultura, podemos concluir que las barreras físicas y de todo tipo son consecuencia de la falta de cultura urbana, de interés, de información, en cuanto al conocimiento que la sociedad en general y los profesionales en particular tienen acerca de las barreras arquitectónicas y urbanísticas."

En los edificios de propiedad horizontal se suscitan controversias cuando alguno de los condóminos por razones de discapacidad pretende reformas en los espacios circulatorios comunes de su edificio.

Algunas de las situaciones de conflicto entre el discapacitado y el consorcio que integra, han sido reflejados en los medios de información. Los reclamos del impedido a transitar sin obstáculos por los espacios de circulación compartida quedan supeditados a la buena voluntad de sus condóminos, al no preverlo ni la ley ni el reglamento de copropiedad.

Así se supo del caso de la consorcista adolescente cuadripléjica del barrio de Belgrano, Julieta Gallo, a quien se le negó la construcción de una rampa pues el consorcio la consideró "antiestética". Otro episodio ejemplificador es el de Mauro Sorbellini, "el chico de la rampa", joven estudiante quien a raíz de un accidente que le provocó una hemiplejía, también debió batallar legalmente para que le construyan un sencillo plano inclinado que superara el umbral de entrada del edificio en que naciera y en donde reside junto a sus padres.

No son, por cierto, éstas las únicas situaciones de intolerancia, egoísmo y discriminación a que son sometidas en sus respectivos condominios las personas discapacitadas motoras.

A la negativa expresa del primer ejemplo, se le añade la actitud dilatoria a considerar el segundo, lo que ha movido a Mauro Sorbellini y a sus padres a solicitar del juez una solución en forma sumarísima, y convocar a los vecinos remisos al juzgado.

Han existido intentos para modificar la ley, para amparar los derechos de un condómino con discapacidad.

En mayo de 1992, el bloque de concejales metropolitanos de la Unidad Socialista, propuso añadir un artículo a la ley 13.512, de propiedad horizontal. Por el mismo, se faculta a un discapacitado o a su

representante legal, a solicitar al administrador de un consorcio la construcción de rampas en los espacios de circulación común.

Desde mucho tiempo atrás, la ley 13.512 y el Código Civil han reconocido expresamente la función social que legitima y dignifica el derecho de propiedad. Si el derecho de propiedad fuera ejercido de una manera antisocial sería abusivo.

Tan desmesurado sería pretender una modificación constructiva desproporcionada por lo onerosa, como la negativa pertinaz a lo contrario, en base al desconocimiento de los derechos de otro condómino para transitar libremente.

La propiedad, en nuestro país, tiene rango y protección constitucional (artículo 17 de la Constitución Nacional), pero al igual que los demás derechos, está sujeta a las leyes que los reglamenten razonablemente (artículos 14 y 28).

Cuando, en la propiedad de los inmuebles, se instauró su variante horizontal (ley 13.512), además de los debates que desató, se fijaron diversas pautas tendientes a la convivencia ordenada, civilizada y democrática de los copropietarios.

De allí que se prohibieran decisiones individuales e inconsultas que pudieran perjudicar o comprometer el destino y hasta la estética de las partes comunes.

No se puede negar que, pese a sus imperfecciones, la norma ha demostrado su eficacia a lo largo de sus casi 50 años de vigencia. Por ello, la reforma que se propone persigue respetar el sustrato genuino de la ley y adecuarla a la ley 17.711 de reforma al Código Civil.

Se ha consagrado la premisa del ejercicio regular y no abusivo de la propiedad, "aunque privare a terceros de ventajas y comodidades" (artículos 2.513 y 2.514 del Código Civil).

Precisamente, en el encabezamiento del artículo 3° de la ley 13.512 de propiedad horizontal se menciona que: "Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás". Sin embargo, la norma no contempla la eventualidad de que un habitante con dificultades motoras pueda lograr la remodelación de la barrera física que dificulta su desplazamiento.

Son numerosos los edificios de vivienda común que en sus pasillos o accesos, poseen elementos que impiden o dificultan la libre circulación de algunos de sus habitantes.

No sólo el impedimento es para las personas con dificultades motoras sino para todas aquellas de avanzada edad y también para los niños. Es como si toda una franja o sector de personas quedara discriminado por otro grupo de seres de mayor vigor físico y motor, aunque algunos de estos últimos, parecieran poseer síntomas de cierta "discapacidad" emotiva y social.

Por ello, resultó también ponderable que el Poder Ejecutivo nacional, en su decreto 236 del 18 de

febrero de 1994, además de instituir el año 1994, como “el año del discapacitado”, obligó a la Comisión Nacional Asesora para la Integración de Personas con Discapacidad, a formalizar en el término de 30 días (vencidos el 18 de marzo de 1994), un plan de acción “encaminado a procurar a las personas con discapacidad una realización independiente y su plena integración en la vida social y económica de la comunidad”.

A raíz de este impulso, el Honorable Congreso sancionó la ley 24.314, que modifica la ley 22.431 de protección integral para personas con dificultades motoras. El artículo 1° de la ley 24.314, modifica los artículos 20, 21 y 22 de la ley 22.431.

El artículo 20 establece ahora la prioridad de la supresión de las barreras físicas en los ámbitos urbanos, arquitectónicos y del transporte. El artículo 21 reformado comprende tanto los edificios de uso público como los de vivienda, y la facilidad de acceso y desplazamiento de personas de movilidad reducida y el nuevo artículo 22 está dedicado a los discapacitados en los transportes públicos.

La ley original se refería a las construcciones futuras en los edificios privados de vivienda. La nueva norma, en cambio, se extiende a los edificios privados de vivienda.

Pero además, la ley 24.314 establece la inclusión en las obras o remodelaciones futuras, de las rampas, escaleras y pasamanos establecida según el artículo 21, b).

Según lo legislado, para toda obra futura en edificios de vivienda deberá contarse –imprescindiblemente– con anchos mínimos de pasillos, pisos antideslizantes sin resaltos ni aberturas, y las escaleras, rampas y pasamanos, adecuados a las personas con movilidad reducida. Además, en el artículo 4° de la ley 24.314 se hace referencia a la ley 13.512 de propiedad horizontal, derogando sus disposiciones contrarias a la mencionada ley 22.431. En estas nuevas disposiciones, basó la Justicia su fallo en favor del caso de Mauro Sorbellini.

Teniendo como marco las mencionadas leyes 22.431 y 24.314, se debería cambiar la ley 13.512 de propiedad horizontal, en el sentido de permitir soluciones puntuales para la remoción de las actuales barreras arquitectónicas en los edificios de propie-

dad común, a pedido de uno solo de los condóminos.

Para ello, bastará con modificar los artículos 5° y 7° de la ley 13.512 en la forma propuesta.

Por lo expuesto, solicito de la Honorable Cámara el pronto tratamiento del presente proyecto de ley.

Héctor T. Polino. – Alfredo P. Bravo. – Enrique G. Cardesa. – Nilda C. Garré. – Irma F. Parentella. – Jorge Rivas. – Silvia B. Vázquez. – Alfredo H. Villalba. – Horacio G. Viqueira.

ANTECEDENTE

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Modifícase el último párrafo del artículo 5° de la ley 13.512, que quedará redactado de la siguiente forma:

Está prohibido cambiar la forma externa del frente, salvo en el caso del último párrafo del artículo 7°, o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.

Art. 2° – Modifícase el último párrafo del artículo 7° de la ley 13.512, que quedará redactado de la siguiente forma:

Toda obra nueva que afecte al inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios, salvo la construcción de las instalaciones tendientes a modificar las barreras arquitectónicas que impiden el libre acceso o circulación de las personas con movilidad reducida, para cuya ejecución bastará la decisión de uno solo de los copropietarios.

Art. 3° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Héctor T. Polino. – Alfredo P. Bravo. – Enrique G. Cardesa. – Guillermo E. Estévez Boero. – Rafael H. Flores. – Nilda C. Garré. – Irma F. Parentella. – Jorge Rivas. – Silvia B. Vázquez. – Alfredo H. Villalba. – Horacio G. Viqueira.