

ARTICULO 23.- La azotea del edificio multifamiliar se considera elemento común de carácter general, salvo en los casos que señala el segundo párrafo del artículo 12, y como tal podrá ser utilizado por todos los titulares conforme a su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás.

El acceso a las azoteas de personas que atienden las instalaciones, el mantenimiento, reparación de ascensores, tanques de agua, antenas de televisión u otros aditamentos que se instalan usualmente en ese nivel, y que prestan servicios a los apartamentos del edificio, debe ser permitido siempre por los titulares de las viviendas que dan acceso a la misma.

ARTÍCULO 25.- La instalación de antenas, tanques de agua o cualquier otro equipo en la azotea del edificio, debe realizarse previa autorización de la Junta de Administración, cuidando siempre de no causar daño o deterioro al edificio.

ARTICULO 26.- El daño que por culpa o negligencia se provoque, tanto a la azotea como a cualquiera de los elementos comunes del edificio y sus instalaciones de servicios, y que en alguna medida contribuya al deterioro del inmueble en general o afecte una vivienda en particular, da lugar al ejercicio de la acción para reclamar la indemnización por daños y perjuicios a favor de los titulares que resulten particularmente afectados, sin perjuicio de las Sanciones que establece la Ley para el caso de contravenciones y delitos.

ARTICULO 27.- Los propietarios de viviendas ubicadas en edificios de varias plantas en los que cada planta constituye una vivienda, y los propietarios de las viviendas que integren un edificio de apartamentos, pueden conceder, de común acuerdo, al o los propietarios de las viviendas situadas en el nivel superior, el derecho de ampliar sus viviendas, o a un tercero el de construir una nueva en la azotea de la edificación, sobre el supuesto de que técnicamente pueda ejecutarse dicha construcción, aspecto que debe ser avalado por un profesional, siempre que no existan restricciones urbanísticas que lo impidan, y que se hubiere obtenido la autorización de la Dirección Provincial de la Vivienda.

Se prohíbe la cesión de las azoteas de las casas-apartamentos conocidas como pent-house y, por ende, la fabricación en las mismas.

En los casos de viviendas o zonas declaradas monumentos local o nacional, estas cesiones se regirán por lo dispuesto en la legislación especial.

ARTÍCULO 28.- La vivienda construida en la azotea de un edificio multifamiliar es propiedad personal del que la construya, y su propietario tiene derecho a la participación en los elementos comunes del inmueble, en igual forma que los demás propietarios de las viviendas que componen el edificio.

ARTÍCULO 29.- La cesión de la azotea, a los efectos de la fabricación de una vivienda, puede hacerse por el área total o sólo parte de éste. En éste último caso, la parte no cedida de la azotea se considera elemento común de los propietarios de las viviendas del edificio, incluyendo el de la nueva construcción.

ARTÍCULO 30.- Cuando el edificio cuente con una escalera hacia la azotea, al transmitirse el

derecho a fabricar en ésta, el que fabrique está obligado, salvo pacto en contrario, a construir una escalera hasta la nueva azotea o cubierta de la vivienda que fabrique. En tal caso, la nueva azotea es considerada como elemento común y de condominio de los propietarios de todas las viviendas de la edificación.

ARTICULO 31.- La cesión de la azotea, o de parte de ésta, puede hacerse por el precio que acuerden libremente las partes o gratuitamente. En todo caso debe realizarse mediante escritura pública ante notario, previa autorización de la dirección provincial de la vivienda.

ARTICULO 32.- Cuando se ceda la azotea, o parte de ésta, de mí edificio multifamiliar, se consideran como cedentes de este derecho, y por lo tanto con derecho a percibir el precio de la cesión en cantidades iguales, a los propietarios de todas las viviendas de la edificación.

Se exceptúa de este derecho al ocupante a título gratuito y a los arrendatarios, en que el Estado como propietario recibir la parte del precio que le corresponda