

PROYECTO DE LEY DE REFORMAS A LA LEY 13512 DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Sin duda existe una compleja problemática que afecta hoy a la enorme población que vive o trabaja en edificios sometidos al régimen de la Propiedad Horizontal en los centros urbanos y suburbanos del país. La enorme cantidad de litigios que abarrotan hoy nuestros tribunales es prueba cabal de ello. La ley que rige el sistema, Nro. 13.512, del año 1948, no ha sufrido desde entonces modificación alguna y su normativa ha quedado en gran parte superada por múltiples factores socioeconómicos aparecidos a través del transcurso del tiempo, de modo que se impone promover una reforma de dicho régimen legal a fin de satisfacer las necesidades de la ciudadanía.

Es nuestra intención proponer una normativa que permita impulsar la convivencia y la participación social, sin descuidar al mismo tiempo fortalecer el derecho de los propietarios a la libre disponibilidad de su patrimonio, garantizado por la Constitución Nacional.

No aconsejamos la derogación y reemplazo de aquella ley porque su aplicación durante más de medio siglo ha resultado sumamente provechosa en muchos aspectos y sobre todo porque gran parte de sus lagunas han sido cubiertas por una nutrida y valiosa labor jurisprudencial que ningún texto legal, por más cuidado y completo que pretendiera ser, podría abarcar. Creemos, en cambio, que sí es necesario reformar aquel instrumento legal incorporándole ciertas disposiciones que permitan superar algunas cuestiones sumamente conflictivas aparecidas en el transcurso del tiempo.

El proyecto se basa en tres ideas fundamentales:

a) *LA SIMPLIFICACIÓN DEL SISTEMA DE ASAMBLEAS,*

a fin de hacer posible la participación efectiva de los propietarios en la toma de decisiones esenciales al cuidado de su comunidad y su patrimonio.

b) LA PROTECCIÓN LEGAL DEL CONSORCIO.

La necesidad de proteger a esas vecindades del estado de desamparo en que han caído por ausencia de una ley que las defina como lo que en verdad son: condominios y no asociaciones. En definitiva, simples conglomerados humanos que comparten un edificio común sin propósito de lucro ni de ninguna otra naturaleza y con la única finalidad de vivir en paz. Es necesario evitar que se las confunda con empresas, sociedades, ni entidades originadas en torno a algún objeto civil o comercial determinado.

c) LA JUSTICIA ARBITRAL

La introducción de la Jurisdicción Arbitral ejercida por amigables componedores como la vía más idónea para resolver los problemas consorciales. Creemos que los conflictos surgidos a diario en esos edificios requieren una justicia inmediata, que sólo la democrática institución del arbitraje (consagrada desde antiguo en nuestros códigos procesales pero escasamente aplicada) puede brindar.

2. ASPECTOS FUNDAMENTALES DE LA REFORMA

NUEVAS OBLIGACIONES PARA LOS PROPIETARIOS:

El propietario deberá acreditar ante el Administrador su carácter de titular de dominio, dejar registrada ante él su firma, constituir un domicilio especial y declarar el número de personas que habitarán la unidad de su propiedad en forma permanente. Estas disposiciones tienden a evitar problemas a la hora de efectuar todo tipo de notificaciones, certificar cartas poderes para las asambleas, como así también facilitar la seguridad en los consorcios, pues a menudo nadie sabe quién es quién dentro del edificio. (Art. 3 bis)

El propietario está obligado también a asistir a las asambleas legalmente convocadas (Art. 10 bis). Estimamos que dicha carga -que es un derecho y un deber a la vez- constituye un componente básico del sistema de propiedad compartida y sobre todo -es necesario enfatizarlo- un excelente modo de fomentar la democracia. Pues es indudable que al margen de los conceptos doctrinarios, debe reconocerse que la democracia como modo de vida comienza en los Consorcios.

En efecto, si la Propiedad Horizontal, socialmente hablando, consiste en la convivencia necesaria entre personas desconocidas entre sí motivada por la necesidad de compartir bienes y servicios comunes, es natural que los condóminos deban tomar conciencia de que sus derechos exigen también, como contrapartida, cierta responsabilidad que se traduce en el deber de interesarse en alguna medida, siquiera mínima, en la suerte del edificio que se comparte, asistiendo a las asambleas por sí o enviando un representante.

Pero el argumento más sólido en favor de la obligación de asistir a las asambleas lo constituye el hecho de que mientras cualquier entidad puede, en una situación de insolvencia, defenderse apelando al cese de su actividad, el Consorcio no puede hacerlo. El edificio no puede desaparecer, salvo por vetustez o destrucción de más de sus dos terceras partes o por decisión unánime de la totalidad de sus integrantes, en cuyo caso, los propietarios seguirán siendo responsables por las deudas del mismo en forma personal y solidaria, respondiendo cada uno de ellos con todos sus bienes, hasta que dichas deudas sean satisfechas.

Tampoco puede el consorcista desobligarse como en cualquier condominio, abandonando su propiedad. Será siempre responsable por todas las expensas debidas. Por ello, en la práctica, todos sus titulares resultan ser tácitamente solventes por ministerio de la ley.

Se trata, naturalmente, de particularidades propias de la institución, *que no tiene su origen en una asociación de personas para la consecución de*

determinadas finalidades, sino en un cúmulo de cargas emergentes de la necesidad de mantener un edificio común, que pesarán sobre cualquiera que eventualmente integre la copropiedad.

AGILIZACIÓN DE LAS ASAMBLEAS: MANDATO TÁCITO

(Art. 10 bis)

La obligación de asistir a las asambleas exige lógicamente que la convocatoria a las mismas sea fehacientemente notificada en forma personal (mediante una planilla firmada por el interesado o quien haga sus veces) o en su defecto, por carta-documento o algún otro medio indubitable. La razón de tal rigorismo radica en que el proyecto introduce la presunción legal de que quien no concurre a las reuniones ni se hace representar por un tercero ha otorgado un mandato tácito en favor de la mayoría de los presentes en el acto cuando se encuentran allí por lo menos el veinte por ciento de todos los propietarios. Esta presunción rige para todos los consorcios integrados por más de diez unidades.

Esta institución del Mandato Tácito se encuentra legislada en los artículos 1873 y 1874 del Código Civil, que establecen que el mandato puede ser expreso o tácito. Entendemos que dicha solución constituye *el único medio idóneo para que las asambleas dejen de ser una mera ficción en edificios integrados por gran cantidad de unidades.*

En efecto, desde el año 1948 las ciudades han crecido enormemente y reunir a las mayorías necesarias para deliberar y para decidir en esos edificios muchas veces se transforma en una tarea imposible. Además, esta circunstancia suele ser una verdadera fuente de corrupción teniendo en cuenta que la Asamblea es el único medio eficaz y democrático para controlar a la administración. Al respecto, debe señalarse que los comúnmente llamados "Consejos de Administración" creados por algunos Reglamentos o Asambleas, en la práctica, a través del largo medio siglo de vigencia de la ley, no han constituido un medio efectivo de contralor que beneficie a los propietarios. Por dicha razón hemos considerado que es

más conveniente agilizar el trámite de las Asambleas que crear nuevas autoridades dentro de los consorcios.

La procedencia del mandato tácito ha sido reiteradamente consagrada por la jurisprudencia de nuestros tribunales: su fundamento nace –según lo han dicho reiteradamente los jueces- de “*la inacción o el silencio de quien pudiendo impedir que alguien esté haciendo algo en su nombre, a sabiendas no lo hace, pudiendo hacerlo*”. Este principio que incluimos en el proyecto, tiende a facilitar la toma de decisiones del órgano supremo del Consorcio, muchas veces entorpecida por aquellos que se abstienen de participar por simple desinterés o por inercia.

La jurisprudencia ha adaptado el mandato tácito a todo tipo de situaciones, tales como el pago, o la promesa de venta de inmuebles. No existe, pues, razón valedera para no extenderla también a la concurrencia a las Asambleas de la Propiedad Horizontal. Siempre que haya sido precedida por una notificación indubitable. Una simple planilla con constancia de entrega o una carta-documento otorgan a la notificación el grado de confiabilidad necesario.

El sistema que proponemos evita las enormes dificultades, muchas veces insalvables, con que tropiezan los propietarios de edificios integrados por gran cantidad de unidades funcionales para reunirse y lograr las mayorías necesarias que permitan ejercer sus derechos. En efecto, ¿cómo creer que sea posible reunir en un mismo día, a una misma hora y en un mismo lugar a la mayoría de los propietarios de 100 o más unidades? ¿Cómo lograr los porcentajes de votos que exigen los reglamentos hoy vigentes? (por lo general se exigen dos tercios para destituir al administrador) Sin duda, la institución del mandato tácito es la solución adecuada.

Para comprender el problema en integridad, hay que tener en cuenta que en la realidad cotidiana, no poder reunir las mayorías necesarias para desplazar a una mala administración condena a los propietarios a acudir al Juez en demanda de una asamblea judicial, con los gastos y demoras

consabidos. Por otra parte, tramitar hoy un juicio civil contra una mala administración para desplazarla o responsabilizarla por daños y perjuicios significa, al menos en los tribunales nacionales, entre dos y seis años de pleiteo. Algo francamente descabellado si tenemos en cuenta los valores e intereses de vecindad que se ventilan en esos procesos.

Finalmente digamos que lo que está pasando en los Consorcios, desde hace años, es que la gente no concurre a las asambleas por considerarlas inoperantes. Con las medidas propuestas será posible lograr que las asambleas funcionen con el dinamismo y la efectividad necesarios. Además, su agilidad estimulará a los propietarios a participar en el gobierno de la cosa común, recuperándose la fe en el diálogo como el mejor sistema para solucionar conflictos humanos.

VIVIR EN PAZ: NECESIDAD DE DEFINIR LEGALMENTE AL CONSORCIO

La reforma consagra una norma que tiende a proteger a los Consorcios de Propietarios de un estado de desamparo en que han caído por ausencia de una ley que los defina legalmente. Es necesario evitar que se las confunda con empresas, asociaciones, o entidades originadas en torno a algún objeto civil o comercial determinado. Últimamente desde distintos sectores corporativos, gremios de empleados, asociaciones de administradores, empresas de servicios públicos e incluso desde los propios municipios se tiende a ignorar que los llamados Consorcios, como ya lo hemos dicho, son simples comunidades de vecinos sin propósito de lucro ni de ninguna otra naturaleza, que comparten un edificio común con la única finalidad de vivir en paz.

El Consorcio no es una empresa, asociación, ONG ni entidad alguna. La compra de un departamento, para la mayoría de la población, no constituye un "aporte" económico en procura de ganancia, ni un medio para lograr fines de ninguna naturaleza, civiles ni comerciales, gratuitos ni onerosos.

Pero los cientos de miles de consorcios de todo el país comienzan hoy a ser vistos, desde distintos sectores, como un sector económico, y aún en ciertos casos como un cierto coto de caza. Desde hace años se los obliga a sentarse periódicamente a negociar convenios colectivos de trabajo con el Gremio del personal de Encargados *ignorándose que quienes integran esos edificios son, en su gran mayoría, también asalariados*. Por otra parte, las empresas de Servicios Públicos, a su vez, suelen aplicar a los Consorcios tarifas diferenciales.

Ciertos proyectos de colegiación obligatoria de Administradores no dudan en resaltar el apreciable volumen económico que significan las expensas, consideradas globalmente, circunstancia que también señalan los entes recaudadores de impuestos, olvidando que la Propiedad Horizontal excluye tajantemente la idea de “sector”. Porque en ella no existen objetos ni intereses comunes, salvo la elemental aspiración a vivir en paz.

Por dichas razones hemos incorporado al Proyecto de reformas, en el nuevo art. 17 bis la fórmula siguiente: *“Los Consorcios de la Propiedad Horizontal son condominios y no entidades de derecho. Su reconocida personalidad jurídica se limita a la capacidad procesal para estar en juicio como actores o demandados en relación a los objetos determinados en sus respectivos Reglamentos de Copropiedad y Administración”*.

No desconocemos que la jurisprudencia ha consagrado en forma casi unánime la teoría de la personalidad jurídica del Consorcio. Pero es de destacar la motivación que la ha precedido y es la siguiente: Si se considerara que el Consorcio carece de personalidad jurídica, quien debiera demandarlo jurídicamente -por ejemplo, un tercero reclamando por trabajos realizados en el edificio- debería entablar demanda contra todos y cada uno de los condóminos, con las consecuencias poco prácticas del caso. Pero en modo alguno puede interpretarse esa teoría como extensiva a otros supuestos, pues *desnaturalizaría el concepto mismo de Propiedad Horizontal, que no es asociación de personas, sino propiedad*.

El nuevo art. 10 ter tiende a solucionar uno de los problemas más comunes que suelen suscitarse en las asambleas y se refiere a los poderes. Muchos reglamentos nada dicen sobre las formalidades que deben reunir los mandatos otorgados por los propietarios a terceras personas para que los representen en las asambleas, mientras que otros exigen que dichos instrumentos sean extendidos ante Escribano Público, un Banco, o el propio Administrador. Nos parece que ninguno de esos extremos son adecuados para la vida consorcial. El artículo que proponemos establece que el propietario podrá hacerse representar en las asambleas mediante una simple autorización extendida a favor de un tercero, firmada conjuntamente con dos personas hábiles en carácter de testigos del acto, o podrá certificar la firma el propio Administrador. Mediante ese recurso simple se evitarían trámites onerosos, a la vez que se reviste al mandato de una mínima publicidad acorde con la naturaleza de su entorno vecinal.

En el art. 10 quater proponemos disponer que las fechas para la celebración de las Asambleas Ordinarias deben ser fijadas por los respectivos reglamentos. Esta medida facilita las reuniones, pudiendo los integrantes del Consorcio prever de antemano la extensión de los mandatos correspondientes en caso de no ser posible la concurrencia personal.

AUTOCONVOCACIÓN

En la segunda parte del artículo se admite el derecho de los Consorcistas a autoconvocarse en Asamblea, pudiendo ejercerlo un número de propietarios que represente, como mínimo, un 20 % de los votos del Consorcio computados por unidad y además por proporción, no operándose, en este supuesto, mandato tácito alguno. También se dispone que el acta asamblearia deberá labrarse ante Escribano Público y la convocatoria comunicada de manera fehaciente a los propietarios.

La norma nos parece de estricta justicia. Existen numerosos casos en que un mal administrador no convoca a asamblea durante años, obligando a

los consorcistas a acudir a la vía judicial para ejercer un acto que, al fin y al cabo, se encuentra protegido por la Constitución Nacional como garantía del derecho de propiedad.

Atento a la elasticidad con que se dota al sistema de asambleas, el art. 11 bis garantiza al administrador designado legalmente un plazo mínimo de un año para ejercer sus funciones, término que nos parece razonable.

El mismo artículo 11 bis (3er párrafo) limita la facultad del Administrador de despedir al personal del edificio -que la redacción original de la Ley 13512 le otorgaba- derecho que la realidad ha probado que en muchos casos ha sido fuente de excesos. La norma que proponemos establece que esa facultad, así como la de comprometer al Consorcio frente a terceros con obligaciones extraordinarias y efectuar erogaciones que no fueren necesarias y urgentes, están supeditadas a la aprobación de la Asamblea.

JURISDICCIÓN ARBITRAL

El marco fundamentalmente convivencial que rodea a los problemas de Propiedad Horizontal que llegan a los tribunales exige que tan importante como "*decir el derecho*" (que es indudablemente la finalidad principal de los tribunales jurisdiccionales), sea acabar con los conflictos entre vecinos, función más cercana a la institución del Arbitraje. Esto resulta ser así desde que la elección del encargado de dirimir la cuestión litigiosa parte de los propios contendientes y no de la imposición del Estado.

Por dichas razones, mediante el art. 18 ter se ha querido fomentar la cultura del arbitraje como vehículo de economía y celeridad procesales, a la vez que de promoción educativa y articulación social.

3. OTROS PUNTOS DE LA REFORMA

Existen otras innovaciones menores pero igualmente importantes. Algunas de ellas han sido tomadas del Proyecto de Código Civil y de Comercio

redactado por la Comisión designada por el Decreto 685/95, el que finalmente no lograra sanción legislativa, pero que hemos considerado atinadas. Se refieren a diversas obligaciones a cargo del Administrador relativas a la notificación de posibles reclamos que reciba el Consorcio (Art. 11 bis, párrafo 4to.), a la rendición de cuentas (ídem ant., párrafo 5to.), como así también determinadas obligaciones por parte de los Escribanos que intervienen en la compraventa de unidades (Art. 17 ter).

El proyecto establece que en caso de venta de las unidades funcionales, los escribanos intervinientes deberán requerir al Administrador una constancia de las deudas por expensas de la unidad en cuestión, así como de la existencia de reclamos judiciales y administrativos contra el Consorcio.

El 2do. párrafo del mencionado art. 17 ter puede decirse que reviste especial relevancia, pues tiende a corregir una gran falencia del sistema actual: muchos propietarios ignoran la índole contractual que reviste el Reglamento de Copropiedad y Administración, ese instrumento que regula nada menos que la convivencia dentro del edificio estableciendo los derechos y obligaciones de sus habitantes generalmente durante generaciones. Por la importancia que reviste ese documento y las consecuencias infortunadas que suele acarrear su desconocimiento, el artículo prevé la nulidad del acto como sanción a la falta de entrega del mismo por parte del Escribano interviniente al momento de formalizarse la compraventa de cada unidad funcional.

Finalmente, la disposición del Art. 18 bis constituye una norma de estricto valor procesal y resulta útil a efectos de evitar daños innecesarios al Consorcio cuando por alguna razón -o sin ella- el Administrador no concurre a la audiencia confesional a absolver posiciones en cualquier juicio donde actúe como actor o demandado en representación de aquél. En esos casos, es sabido que su ausencia a la mencionada audiencia introduce en el proceso una presunción gravísima en favor de las pretensiones de la parte contraria, incidiendo notoriamente en la suerte

del juicio. Por eso la norma que proponemos excluye a los Consorcios de los efectos procesales de la rebeldía en esos casos.

4. NUEVA REDACCIÓN PROPUESTA DE LA LEY 13.512 *(Los nuevos textos propuestos están señalados en azul)*

ARTÍCULO 1.- Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos 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 copropietario 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:

- a) Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entradas, jardines;
- b) Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etcétera;
- c) Los locales para alojamiento del portero y portería;
- d) Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos;
- e) 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.

ARTÍCULO 3.- Cada propietario 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 foro inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal.

Los derechos de cada propietario 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.

ARTÍCULO 3 bis) Todo propietario de unidad funcional sometida al régimen de Propiedad Horizontal deberá acreditar, ante el Administrador del Consorcio, su calidad de titular de dominio mediante entrega de una copia del correspondiente título de propiedad o de informe oficial fehaciente, debiendo asimismo registrar su firma y constituir un domicilio especial. En ausencia de este último recaudo, toda notificación que se le cursare relacionada con su calidad de consorcista podrá practicarse válidamente en cualquier unidad funcional de la que fuese titular. Asimismo deberá mantener informado al Administrador acerca de la cantidad de personas que habitaren permanentemente las unidades de su propiedad.

ARTÍCULO 4.- 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.

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 con tonalidades distintas a las del conjunto.

ARTÍCULO 6.- Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos:

- a) Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración;
- b) 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.

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, excavaciones, sótanos, etcétera.

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, puede 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 acto 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 escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos a los siguientes puntos:

- a) 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 el personal de servicio de la casa y despedirlo;
- b) 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;
- c) La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes;
- d) 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 perteneciera 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 10 bis) El propietario está obligado a asistir a las asambleas convocadas legalmente. No haciéndolo en forma personal ni mediante representación, su ausencia surtirá los efectos del mandato tácito en favor de la mayoría de los presentes, en los términos del art. 1874 del Código Civil. Dicho mandato tácito sólo surtirá efectos cuando el ausente haya sido notificado de la asamblea de manera indubitable, mediante notificación personal o por carta-documento y además se encontraren presentes en la misma, como mínimo, un número de propietarios que representen el veinte por ciento del total de unidades del edificio. El mandato tácito no surtirá efectos en aquellos consorcios integrados por menos de diez unidades ni se aplicará en los casos contemplados en los artículos 7, 9, 14 y 16.

ARTÍCULO 10 ter) Las asambleas de propietarios son soberanas y constituyen la autoridad máxima del Consorcio. El propietario podrá hacerse representar en ellas por un tercero mediante una simple autorización por escrito y certificada por el Administrador, o en su defecto, extendida en presencia de dos propietarios. En este caso, éstos deberán firmarla juntamente con el otorgante en carácter de testigos del acto, consignando fecha, documentos de identidad y domicilios respectivos.

Cada apoderado sólo podrá representar hasta un máximo de dos propietarios.

Bajo ningún concepto y circunstancia podrá el Administrador desempeñarse como mandatario de un propietario, mientras dure su mandato.

ARTÍCULO 10 quater) Las asambleas ordinarias se celebrarán obligatoriamente una vez al año, oportunidad en que el administrador deberá rendir cuentas de su gestión. Los reglamentos deberán establecer una fecha determinada para la reunión.

Las asambleas extraordinarias serán convocadas por el Administrador cuando lo juzgue conveniente o a pedido de propietarios que representen, como mínimo, un 20 % del total de unidades del Consorcio.

También podrán ser convocadas por un grupo de propietarios que representen, como mínimo, un 20 % de los votos del Consorcio computados por unidad y por proporción, no operándose, en este supuesto, mandato tácito alguno. La convocatoria deberá ser notificada de forma indubitable a todos los propietarios. El acta asamblearia en este caso deberá labrarse ante Escribano público.

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 aquéllos.

Está, además, obligado a asegurar el edificio contra incendio.

ARTÍCULO 11 bis) El Administrador es el representante legal del Consorcio. Los candidatos a ejercer tal función deberán estar inscriptos en un Registro Público de naturaleza oficial, si lo hubiere. El mandato otorgado para administrar tendrá una duración mínima de un año, contado a partir de la fecha de celebración de la asamblea que lo otorgue.

Los registros a que se refiere el artículo 3 bis podrán ser examinados por los propietarios que lo soliciten por escrito al administrador.

Para despedir al personal del Consorcio, como así también para comprometerlo frente a terceros con obligaciones extraordinarias o para efectuar erogaciones que no fueren necesarias y urgentes, el Administrador deberá contar con la aprobación de la Asamblea de propietarios.

Deberá convocar a Asamblea Extraordinaria a fin de informar a los consorcistas acerca de la existencia de cualquier reclamo judicial o administrativo que pudiere afectar el patrimonio del Consorcio.

Al finalizar su mandato y dentro de los 15 días hábiles posteriores, el Administrador deberá rendir acabada cuenta de su gestión, entregando a quien lo reemplace los activos existentes, libros y demás documentos del Consorcio.

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 transgresión, 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, aun 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 17 bis) **Los Consorcios de la Propiedad Horizontal son condominios. Su reconocida personalidad jurídica se limita a la capacidad procesal para estar en juicio como actores o demandados en relación a los objetos determinados en sus respectivos Reglamentos de Copropiedad y Administración.**

ARTÍCULO 17 ter) En caso de venta de las unidades funcionales, los escribanos intervinientes deberán requerir por escrito al Administrador una constancia de las deudas por expensas que registre la unidad en cuestión, así como de la existencia de reclamos judiciales y administrativos en los que el Consorcio se encuentre involucrado.

Asimismo, los escribanos intervinientes en las respectivas compraventas de unidades deberán entregar al comprador, bajo pena de nulidad del acto, copia del Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio.

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 18 bis) En los juicios en que el Consorcio sea parte, la incomparecencia injustificada del administrador a la audiencia confesional, no causará los efectos de la rebeldía dispuesta por las leyes procesales de cada jurisdicción.

ARTÍCULO 18 ter): Salvo los juicios por ejecución de expensas comunes, todos los conflictos originados en el cumplimiento del Reglamento de Copropiedad y Administración, en primera instancia y sin perjuicio de la jurisdicción judicial que corresponda en grado de apelación, deberán ser sometidos al arbitraje de amigables componedores, conforme al procedimiento que dispongan los respectivos Reglamentos de Copropiedad y Administración, o en su defecto, el Código Procesal de la jurisdicción que corresponda a cada edificio.

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, etcétera.

ARTÍCULO 19 bis) Esta ley es de orden público. Quedan derogadas y sin ningún valor todas las disposiciones legales, convencionales y aquellas contenidas en los respectivos Reglamentos de Copropiedad y Administración que se opongan a la presente.

ARTÍCULO 20.- Comuníquese, etc.

Dr. Osvaldo Loisi
Presidente

***Fundación Liga del Consorcista
de la Propiedad Horizontal
www.ligadelconsorcista.org
15-5515-4654
4816-5111 / 4811-9836
Montevideo 764, Piso 11
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
República Argentina***
