

El Senado y Cámara de Diputados...

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Capítulo I

Disposiciones preliminares. Ámbito de aplicación

Art.1.- Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta o locales u otros espacios que constituyan unidades independientes de un inmueble o conjunto de inmuebles, que tengan salida a la vía pública, directamente o por medio de un pasaje común, pueden pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada unidad puede pertenecer en condominio a más de una persona.

Capítulo II

Propiedad propia exclusiva y propiedad común. Delimitación

Art. 2.- Cada propietario es dueño exclusivo de su unidad, y copropietario del terreno y de todas las partes o cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener la seguridad del inmueble.

Bienes comunes

Se consideran comunes:

- a) los cimientos, muros maestros, estructuras resistentes, techos, patios solares, pórticos, galerías, pasos de acceso, escaleras, corredores, vestíbulos comunes, puertas de entrada, jardines, pileta de natación, sauna, etc.
- b) los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración y sus accesorios.
- c) las tuberías destinadas a la conducción de agua, gas, electricidad, teléfonos, televisión y demás servicios, inclusive los cables conductores de fluido eléctrico y otros, cualquier lugar que atraviesen, hasta la parte que emerge en cada unidad.
- d) los locales destinados al uso de portería y ayudante.
- e) los tabiques o muros divisorios entre las distintas unidades o de éstas con las partes comunes;
- f) los ascensores, montacargas, calderas, tanques, incineradores, compactadores y en general todas las máquinas, artefactos o instalaciones existentes para servicios comunes.

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

La enumeración que antecede no es taxativa. Tampoco es imperativa, cuando se trate de inmuebles en los cuales dadas sus características, las cosas, servicios o instalaciones enumeradas no sean de uso común de la construcción o

indispensables para mantener su seguridad, en cuyo caso podrán incorporarse al dominio exclusivo de las unidades a las cuales estén afectadas.

En los inmuebles indicados en el segundo párrafo del Art.1, que se sujeten a esta ley sólo serán comunes las partes del terreno destinadas a calles de acceso y comunicación, así como las infraestructuras que fueren de uso comunitario.

Las parcelas asignadas a cada dueño, estén o no edificadas, serán de propiedad exclusiva de éstos. El reglamento de copropiedad y administración podrá establecer limitaciones edilicias.

Presunción de comunidad. Se consideran comunes las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado en este Capítulo o en el respectivo reglamento de propiedad y administración.

Uso de los bienes comunes

Art.3.- Cada propietario puede usar y gozar 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 proporcional al valor de su unidad, el que se fijará por la superficie de la misma o en su defecto por acuerdo de partes, a los efectos del impuesto o contribución fiscal.

Los derechos de cada propietario sobre los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectiva unidad. En la transferencia, gravamen o embargo de una unidad se consideran comprendidos esos derechos y no pueden efectuarse estos actos con relación a los mismos, separados de la unidad a que accedan.

Bienes propios

Art.4.-Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2º, son propios las distintas unidades independientes, representadas por los espacios limitados de sus techos, pisos, paredes u otros tipos de cerramiento, en la extensión indicada en el título atributivo del dominio, con sus puertas, ventanas, radiadores de calefacción, instalaciones sanitarias internas, así como las de aguas corrientes, luz, gas, electricidad y semejantes, y las respectivas líneas o canales de conducción en el sector ubicado en cada unidad. Inclusive las partes accesorias a ellas, que no sean de uso o interés común o indispensable para mantener la seguridad del inmueble o el funcionamiento de los servicios centrales.

Enajenación del terreno común y de la unidad propia

Art.5- No podrá hipotecarse el terreno sobre el que 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 propietario puede, sin necesitar el consentimiento de los demás, hipotecar la unidad que le pertenece o constituir derechos reales o personales sobre la

misma. Para constituir derechos reales sobre todo el inmueble, se requiere la unanimidad de aprobación de todos los propietarios.

Impuestos, tasas y contribuciones

Art. 6- Los impuestos, tasas y contribuciones de mejoras, se cobrarán a cada propietario independientemente, practicándose las valuaciones y computándose la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

Obligaciones y prohibiciones de los propietarios

Art. 7- Cada propietario está obligado a:

- a) cumplir con las disposiciones del Reglamento de Copropiedad y Administración de su unidad que le será entregado en el acto de escrituración bajo pena de nulidad de la escritura. El escribano solicitará asimismo al administrador -en el caso que lo hubiere- el reglamento interno de convivencia.
- b) atender los gastos de conservación y reparación de su unidad y todo tipo de cañerías y cableado, empotrado o no, hasta su salida, que no sean generales, estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del inmueble o los servicios comunes. Respetando esa limitación, las unidades contiguas de un mismo plano, pueden ser comunicadas entre sí, aunque pertenezcan a propietarios distintos, previo informe al administrador.
- c) pagar en la proporción que le corresponde por el porcentual de su unidad, salvo convención en contrario, las expensas comunes ordinarias de administración para mantener en buen estado los bienes comunes, efectuar las reparaciones necesarias, el pago de las primas de seguro del edificio común, las resultantes obligatorias impuestas al consorcio y las extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea por algún imprevisto, o innovación para obtener mejoría en el uso y goce o mayor renta, o ante un caso puntual y urgente, por el Consejo de Propietarios. En este último caso la decisión debe ser ratificada por la asamblea por mayoría simple y si no fuera aprobada, los costos serán asumidos por los responsables, quienes serán separados de su función. Cuando las innovaciones ordenada 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 reclamo, formulado ante la autoridad judicial y resuelto por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva, pero la resolución de la mayoría, no será por eso suspendida, sin orden expresa de la autoridad. Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, puede realizar reparaciones urgentes de partes comunes, pudiendo reclamar el reembolso, en

la medida que resultaren útiles. En caso contrario, deberá restituir las cosas a su estado anterior.

Ningún propietario podrá liberarse del pago de las expensas comunes por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, ni por abandono de la unidad que le pertenece. No podrá imponerse a los propietarios el pago de expensas que no revisten el carácter de comunes, respecto de ellos, por corresponder a bienes que no pueden utilizar o servicios que no están habilitados para recibir.

d) permitir el acceso a su unidad para realizar reparaciones atinentes al consorcio. Si no lo autoriza, cargará con los gastos que origine su negativa, salvo que dichas reparaciones ocasionen daño para su unidad.

e) notificar al administrador, el domicilio donde le debe ser remitida toda documentación referida a su unidad.

Cambios y modificaciones

Art. 8 - El propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios; está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas del conjunto, salvo que en asamblea los dos tercios lo decida por seguridad o estética. Sin perjuicio de ello podrá instalar equipos de refrigeración, calefacción, ventilación, extracción u otros similares, y utilizar los muros comunes en todo su espesor, siempre y cuando no cause perjuicios o molestias que excedan la normal convivencia. Si la exceden, el propietario o el consorcio afectado pueden pedir que el muro se restituya a su estado anterior, total o parcialmente.

En los casos de unidades que conforme a su destino necesiten la colocación de carteles o letreros, los mismos serán permitidos dentro de la zona de influencia o posesión de éstas, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, el que podrá establecer las modalidades a las que deberán ajustarse los mismos.

Art. 9.- Queda prohibido a cada propietario y ocupante de las unidades:

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.

c) el Reglamento de Copropiedad y Administración podrá contener prohibiciones de tenencia de animales domésticos, siempre subordinándola a la condición de que estos perturbaren la normal tranquilidad de los consorcistas - hecho que deberá ser acreditado debida y formalmente.

En caso de violación, por cualquier propietario u ocupante, de lo normado en este artículo, el administrador o propietario afectado podrá formular la denuncia ante el juez competente y una vez acreditada la transgresión, se impondrá al culpable multa a favor del consorcio, que puede alcanzar a cinco veces el pago de la última expensa de la unidad. El juez adoptará además las medidas para que cese la infracción. Si el infractor fuera un ocupante no propietario, podrá ser desalojado. Estas penas no obstan a ejercer la acción civil de resarcimiento al propietario afectado.

Obras nuevas

Art. 10.- El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de las otras unidades. Al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez del inmueble. Toda obra nueva que afecte el inmueble común, no puede realizarse sin la autorización por unanimidad de todos los propietarios en una asamblea. Si la obra estuviere ya ejecutada fundada en la protección de un interés legítimo, podrá ser dejada sin efecto por el juez, a pedido de parte y correrán con los gastos judiciales quienes hubieren realizado la obra.

Si las obras perduran y son de utilidad particular, el propietario beneficiado debe hacerse cargo de su costo y del de la reforma del reglamento de copropiedad y administración y la presentación de planos. La resolución del consorcio solo se suspenderá por orden expresa de la autoridad judicial

La obra nueva no afectará la estructura del inmueble. Si hay divergencia será resuelto por autoridad judicial.

Capítulo III

Consortio. Persona jurídica. Responsabilidad de los consorcistas.

Art. 11.- El conjunto de los propietarios de las unidades descriptas en el Reglamento de copropiedad y administración, constituyen la persona jurídica consorcio. Siendo sus órganos la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador, su patrimonio se integra con el fondo de reserva, otras recaudaciones, los créditos contra los consortes o terceros, las unidades funcionales que se le asignen o adquiera en el inmueble, y en general las cosas y bienes afectados en su beneficio dentro de los fines que justifican su existencia.

Art. 12.- Sin perjuicio de lo expuesto en el artículo precedente, los consorcistas en su totalidad, responderán en subsidio, por las deudas del consorcio, en la proporción de los respectivos porcentuales de dominio, y hasta el valor de sus unidades exclusivamente.

Capítulo IV

Reglamento de Copropiedad y Administración. Constitución del derecho real

Art.13.- El Reglamento de copropiedad debe expresar un marco regulatorio común a todos los edificios y luego podrán agregarse las particularidades de cada uno.

Al constituirse el consorcio de propietarios se redactará un reglamento de copropiedad y administración, por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. El derecho real de propiedad horizontal se constituye con el otorgamiento de ese Reglamento. Cada unidad puede ser objeto de condominio.

Podrá prescindirse de la escritura pública en las reparticiones judiciales, pudiendo el reglamento ser otorgado, en tal caso, en el respectivo expediente. Siendo el Reglamento de Copropiedad redactado al constituirse el Consorcio de propietarios provisorio, el mismo se aplicará hasta tanto se encuentren vendidas y/o escrituradas y/o adjudicadas el 75% de las unidades; el consorcio tendrá un lapso de ciento ochenta días a partir de ese momento a los efectos de redactar un reglamento definitivo que entrará en vigencia inmediatamente.

Art. 14.- El Reglamento de Copropiedad y Administración sólo podrá ser reformado por resolución de los propietarios, mediante una asamblea y con la aprobación de los dos tercios de los votos porcentuales o por unidad, según esté establecido, salvo cuando la modificación pudiere alterar los derechos subjetivos de los propietarios emergentes de sus títulos de adquisición en donde se requerirá la unanimidad.

La modificación debe consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. A sus efectos, es suficiente la firma de la escritura por dos consorcistas expresamente autorizados por la Asamblea.

Contenido del Reglamento de Copropiedad y Administración

Art.15.- El Reglamento de Copropiedad y Administración debe proveer obligatoriamente, a los siguientes puntos:

- a) Designación del administrador, duración, ratificación o remoción y atribuciones. El representante de los propietarios puede ser uno de ellos o un tercero;
- b) Especificación de los bienes comunes (artículo 2) y de los bienes de propiedad exclusiva (artículo 4);
- c) Especificación del porcentaje de contribución de los propietarios en relación al conjunto de gastos o expensas comunes;
- d) El destino fijado a las unidades del consorcio en el reglamento de Copropiedad y Administración, que sólo podrá modificarse con la conformidad de todos los propietarios, convocados al efecto;

- e) Especificar la forma de convocar a asambleas de propietarios, la persona designada que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que esta ley exige una mayoría especial;
- f) Normas legales y recaudos éticos para las compras de bienes y servicios y para la contratación de proveedores.

Capítulo V

Expensas

Art. 16.- Las expensas son los gastos del consorcio necesarios para el sostenimiento de la propiedad horizontal;

- son expensas ordinarias los gastos normales u ordinarios originados en la conservación, reparación y funcionamiento de las cosas y servicios comunes y que están a cargo de todos los propietarios.
- Son expensas extraordinarias aquellas correspondientes a innovaciones para un mejor uso o goce o mayor renta, su aprobación depende de la reunión de los propietarios en Asamblea.

Son también consideradas expensas ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas discapacitadas, fijas o móviles, y por las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros.

A los efectos de su liquidación, las expensas tendrán un modelo uniforme, teniendo en consideración las particularidades de cada edificio, tendiendo a que los gastos estén desarrollados en forma clara y precisa.

Serán los requisitos mínimos de las mismas en cuanto a sus rubros:

1.- GASTOS

a) Gastos Administrativos:

- a.1 - Datos del consorcio, con el número de C.U.I.T. y Clave de Identificación en el Sindicato Único de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal,
- a.2 - Datos del administrador -nombre, domicilio, teléfono, C.U.I.T. o C.U.I.L. y en aquellos casos en que la normativa local lo exigiere número de inscripción en el Registro-, recibo del administrador por el cobro de sus honorarios, consignando su situación fiscal, importe total y período al que corresponde;
- a.3 - Nombre y cargo de todo el personal dependiente del consorcio, indicando categoría del edificio, número de C.U.I.L., sueldo básico, antigüedad, horas extras detalladas, período al que corresponde el pago, detalles de descuentos y aportes por cargas sociales a cargo del consorcio;
- b) Impuestos: Aportes y contribuciones - Leyes sociales

Seguros: Nombre de las compañías, cuotas, número de póliza, tipo de seguro, elementos asegurados, fecha de vencimiento de la póliza y número de cuota que se abona;

c) Servicios: comprenderá aquellos que tienen un costo mensual uniforme y cuyo gasto se devenga en pagos previamente determinados (ascensores, bombas de agua, calderas, calefacción, portero eléctrico, matafuegos, etcétera), deberán constar los datos de la persona física o jurídica, domicilio, teléfono, número de inscripción impositiva, número de recibo o factura, fecha de emisión de la misma, trabajo realizado, elementos provistos, importe total y en su caso, cantidad de cuotas y número de cuota que se abona, etcétera;

d) Refacciones y reparaciones: comprenderá aquellos que teniendo o no un costo mensual son gastos atribuibles a situaciones especiales y/o excepcionales (arreglos o reparaciones de electricidad, plomería, albañilería, pintura, gastos no cubiertos por las mensualidades propias del inciso anterior, etcétera), deberán constar los datos de la persona física o jurídica, domicilio, teléfono, número de inscripción impositiva, número de recibo o factura, fecha de emisión de la misma, trabajo realizado, elementos provistos, importe total y en su caso, cantidad de cuotas y número de cuota que se abona.,etcétera.

2.- CONSORCISTAS

De los departamentos:

a) Piso y Unidad; Nombre y Apellido del titular actualizado, porcentual, saldo anterior y actual, intereses, moratorios, depósitos judiciales y/o convenio/s de pago, total a pagar, estado de la unidad, etcétera.

3.- ESTADO CONTABLE

a) Saldo anterior y actual, incluyendo el resumen de movimientos de la cuenta bancaria del Consorcio correspondiente al mes anterior;

b) Ingresos por expensas, intereses moratorios, depósitos judiciales, convenios de pago, etcétera;

c) Egresos que se hubieren realizado y los comprometidos en cuotas.

4.- INFORMATIVO

En este acápite se expresarán todas aquellas cuestiones que sean de interés para el consorcista, tales como notificaciones a propietarios morosos, comienzos de acciones legales, avisos, en caso que existieran juicios en los que el Consorcio sea parte, se indicarán todos los datos del mismo (número de juzgado interviniente y expediente, carátula, objeto y estado) y capital reclamado -con su actualización-, etcétera.

Obras, Servicios y Seguros

Art. 17.- A los efectos de ser proveedor del consorcio los mismos deberán contar con las inscripciones impositivas, sociales y laborales reglamentarias. Los presupuestos puestos a consideración por el administrador o los propietarios deberán contar con los siguientes requisitos:

- a.- Título y/o matrícula del prestador o contratista, cuando la legislación vigente así lo disponga.
- b.- Nombre, domicilio, datos identificatorios y fotocopia de la inscripción en AFIP y ANSES del prestador del servicio o contratista.
- c.- Descripción detallada de precios, de los materiales y de la mano de obra, por separado.
- d.- El plazo en el que se realizará la obra o se prestará el servicio.
- e.- Si se otorga o no garantía y en su caso, el alcance y duración de esta.
- f.- El plazo para la aceptación del presupuesto manteniendo el precio.
- g.- Seguros de riesgos del trabajo del personal a cargo del prestador o contratista, en los casos que así lo exija la legislación vigente y de responsabilidad civil. Cuando se contrate a trabajadores autónomos, las pólizas deben estar endosadas a favor del consorcio.

Sólo en aquellos casos en que la necesidad de la reparación sea de urgencia o para evitar daños mayores podrá exceptuarse del cumplimiento de los requisitos previos en este artículo limitando la intervención a lo indispensable y sometiendo el resto a lo prescripto.

El propietario tiene el derecho de informar a la Asamblea de las posibles irregularidades de determinada empresa o persona física en cuanto al cumplimiento de la normativa legal, podrá además negarse al pago de los comprobantes que adolezcan de defectos en su conformación o falta de correlación entre los presupuestos presentados y los servicios efectivamente prestados.

Cálculo de expensas

Art. 18. - Los propietarios tienen a su cargo, en proporción al valor de sus unidades con relación al conjunto las expensas ordinarias y extraordinarias. La obligación de los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro del edificio, sigue siempre al dominio de sus respectivas unidades 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.

Deudas por expensas comunes

Art. 19.- Las deudas por expensas comunes participan del carácter de las obligaciones indivisibles, y en caso de condominio sobre una unidad, pueden ser exigidas por entero a cualquiera de los copropietarios de ella.

El administrador deberá reclamar el pago de las expensas adeudadas al propietario en forma fehaciente dentro de los tres meses de la generación del crédito a favor del consorcio. El propietario podrá presentar una propuesta de pago cierta, la que será evaluada por el Administrador y el Consejo de Propietarios.

Siendo el certificado de deuda por expensas común expedido por el administrador título ejecutivo suficiente para su cobro, dentro de los seis meses de generada la deuda deberán iniciarse las acciones judiciales.

El administrador es el obligado tanto en el segundo párrafo del presente artículo como en el precedente por lo que su incumplimiento es causal de remoción, sin perjuicio de la posibilidad de accionar judicialmente por parte del Consorcio contra el mismo.

Capítulo VI

Órganos del consorcio: las Asambleas y el Consejo de Propietarios.

Asambleas

Art.20.- El reglamento deberá contar con los siguientes requisitos mínimos:

- a) la forma y el tiempo de convocatoria a las Asambleas ordinarias y extraordinarias;
- b) el consorcista que las preside;
- c) las reglas para deliberar, representar y adoptar otras resoluciones;
- d) establecer el porcentaje de propietarios necesarios para convocar a asamblea, conforme al temario que el mismo indique y fijando lugar, día y hora. Dicho porcentaje nunca podrá ser superior al veinticinco por ciento del total de las unidades.

Asuntos de interés común

Art.21.- Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al Administrador, serán resueltos, previa deliberación de los mismos, por mayoría de votos, que se computarán en la forma que prevea el reglamento o en su defecto, se presumirá que cada propietario tiene un voto. Si una unidad perteneciera a más de un propietario, se unificará la representación. Cuando no fuere posible lograr la reunión de la mayoría necesaria de copropietarios, 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.

Citación

Art.22.- La citación a las Asambleas, debe ser hecha a todos los propietarios, con la anticipación fijada en el reglamento, en el domicilio denunciado al administrador en el acto de su incorporación al consorcio. Se indicará el lugar, día y hora de la reunión y la especificación del orden del día. La falta de cualquiera de los requisitos de la citación, o el tratamiento de puntos no incluidos en el orden del día es causal de nulidad de la asamblea.

Siendo la asamblea el órgano de deliberación del consorcio, la misma será presidida por uno de los copropietarios, el administrador no tendrá voz ni voto, pudiendo intervenir sólo ante el requerimiento de la mayoría simple de los presentes, y a los efectos que específicamente se le requiera.

Orden del día

Art. 23.- Las asambleas podrán ser ordinarias o extraordinarias; - - las asambleas ordinarias deberán convocarse como mínimo una vez al año, con una anticipación de treinta días y a los efectos del debate del Balance y Rendición de cuentas; así como para la remoción, renovación y/o término del mandato del administrador, cumplido el año de gestión. Al momento de la convocatoria, el administrador deberá adjuntar y/o poner a disposición de los copropietarios el informe para su estudio.

- las asambleas extraordinarias pueden ser convocadas por el Consejo de Propietarios y/o por el número de copropietarios conforme lo expresado por el artículo 20 inciso d) y el Reglamento de Copropiedad. El Orden del día se conformará con las propuestas del Consejo de Propietarios, el Administrador y los propietarios,

Derecho de asistencia y voto

Art. 24.- El derecho de asistir y votar en las Asambleas corresponde:

a) a los propietarios de las unidades, que asisten por sí o por medio de sus representantes legales o por poder. En los casos en que una unidad pertenezca a más de un propietario se unificará la representación.

Está vedado otorgar poder al administrador, encargado, y/o toda otra persona dependiente del consorcio y/o la administración, siendo tal situación causal de nulidad de la asamblea.

Ningún propietario, podrá presentar más de dos poderes, además de su voto, el consejo de propietarios deberá verificar la firma de los otorgamientos de poderes en el Libro de Registro de Firmas de copropietarios.

b) al adquirente de una unidad, a quien no se le hubiera otorgado la escritura traslativa del dominio, si con anterioridad a ella el propietario anterior le hubiera otorgado la posesión de la unidad, su consentimiento y poder.

c) al usufructuario, usuario u ocupante, por delegación expresa del propietario con poder.

d) al propietario que no habiendo podido asistir a la asamblea por causa justificada e interiorizado de lo tratado, solicita dentro de las cuarenta y ocho -48- horas, acompañar con su voto algunos de los temas aprobados en asamblea

El propietario que se encuentre en mora en el pago de cuatro meses de las expensas comunes, no podrá votar en las asambleas, mientras no regularice su situación mediante convenio de pago.

Decisiones

Art. 25. - Las decisiones de las asambleas deben sujetarse a las siguientes reglas:

a) en los casos en que por esta ley o por el Reglamento de Copropiedad y Administración se exigiere mayoría especial, debe notificarse de manera fehaciente y comprobable, la decisión adoptada por los propietarios presentes en la asamblea a los ausentes a quienes se tendrá por vinculados a ella si en el plazo de treinta días no manifiestan su disidencia.

Asamblea en segunda convocatoria

Art. 26.- En segunda convocatoria, de no lograrse la mayoría requerida, por falta de asistencia de los propietarios, es suficiente el voto de la mayoría de los asistentes. Salvo en aquellos casos en que esta ley determine una mayoría especial.

Actas de las Asambleas

Art. 27. - Se debe labrar el Acta, con los requisitos que exija la reglamentación de esta Ley en el lugar de la asamblea, consignando en la misma en forma pormenorizada, lo allí resuelto. La misma debe ser comunicada en copia fiel a los propietarios en los términos que fije el Reglamento de copropiedad y Administración, sin perjuicio del derecho de éstos de solicitar, a su costa, copia certificada de la misma. El Acta debe ser firmada como mínimo por el presidente de la asamblea, el secretario de actas y los dos propietarios designados.

Impugnación de las decisiones

Art. 28. - Las decisiones de las asambleas, pueden ser impugnadas por cualquiera de los propietarios disidentes, abstenidos o ausentes, dentro de los treinta días de su notificación.

Consejo de Propietarios. Constitución

Art. 29.- El Reglamento de Copropiedad y Administración debe prever la existencia de un Consejo de Propietarios, constituido por propietarios, elegidos en asamblea e integrado por tres o más propietarios -siempre estableciéndose en número impar- y dos suplentes, permanecen en sus funciones un año, en el

mismo tiempo del administrador, a cuyo término será ratificado o removido, ningún miembro del consejo de propietarios podrá permanecer más de tres períodos seguidos en dicha función

El Consejo de Propietarios, sin perjuicio de las funciones que el reglamento le consigne, deberá:

- a) asistir y controlar la gestión del administrador
- b) asumir transitoriamente las funciones de administración en caso de acefalía, debiendo convocar a asamblea extraordinaria para la designación del nuevo Administrador dentro de los treinta días de conocido el hecho.
- c) reunirse al menos una vez al mes, para revisar los gastos y la liquidación de expensas;

Las reuniones del Consejo de Propietarios serán públicas, pudiendo ser presenciadas por cualquier copropietario - que no tendrá voz ni voto-, sus resoluciones serán tomadas por mayoría, siendo las mismas así como las acordadas y adoptadas conjuntamente con el Administrador vinculantes.

El cargo de miembro del Consejo de Propietarios será honorario.

Capítulo VII

Administrador. Naturaleza de su función

Art.30.- El Administrador representa al Consorcio y actúa en todas las gestiones que le sean encomendadas ante las autoridades administrativas y judiciales.

Puede ser un propietario o un tercero ajeno al consorcio, la forma de contratación respecto al consorcio es por medio de la figura contractual de locación de servicios.

Atribuciones Funciones

Art. 31.- Tiene facultades para administrar las cosas y bienes de aprovechamiento común y los sanitarios propios que se encuentren embutidos, proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin, a través de una cuenta bancaria para cada consorcio. El consorcio deberá ser titular de ésta, firmando los cheques, libranzas y/o cualquier documento que implique salida de dinero, el administrador y dos integrantes del Consejo de Propietarios, en forma conjunta. Para elegir al personal de servicio del consorcio (encargado, ayudante, etcétera), como así también para despedirlo, deberá ser en cumplimiento de una decisión de asamblea convocada a tal fin, salvo motivos graves que justifiquen el despido inmediato.

a. Ejecuta las decisiones adoptadas por la Asamblea de Propietarios conforme lo previsto por las normas vigentes;

- b. Atiende a la conservación de las partes comunes, resguardando asimismo la seguridad de la estructura del edificio conforme lo dispuesto por las normas vigentes;
- c. Asegura al edificio contra incendio y accidentes, al personal dependiente del Consorcio y terceros;
- d. Contrata proveedores de obras, servicios, bienes y seguros conforme el artículo 17;
- e. Lleva en debida forma, los libros del Consorcio conforme las normas vigentes;
- f. Informa a los propietarios, de la iniciación de reclamos y demandas judiciales o administrativas contra el consorcio, en un plazo no mayor a las veinticuatro horas de tener conocimiento. Su incumplimiento es causal de remoción, siendo además responsable por los daños y perjuicios originados;
- g. Lleva actualizado un libro de Registro de Firmas de los Copropietarios, el que es exhibido junto con el libro de Actas y libro de actividades del encargado al comienzo de cada Asamblea a fin que los copropietarios presentes puedan verificar la autenticidad de los poderes que se presenten;
- h. Conserva la documentación del consorcio y garantizar el libre acceso de los consorcistas a la misma;
- i. Denuncia ante las autoridades correspondientes toda situación antirreglamentaria y/o las obras ejecutadas en el edificio que administra sin el respectivo permiso de obra o sin aviso de obra, según corresponda conforme las normas vigentes;
- j. Deposita los fondos del consorcio en una cuenta bancaria a nombre del Consorcio de Propietarios, a los efectos del egreso de sumas dinerarias, los cheques, libranzas y/o todo cualquier otro documento requerirá de la firma del mismo y por lo menos un integrante del Consejo de Propietarios, en forma conjunta;
- k. Convoca a las Asamblea Ordinaria y las extraordinarias, especificando lugar, día, temario y horario de comienzo y finalización. En la misma se adjuntará copia del acta de la última asamblea realizada;
- l. En caso de renuncia, cese o remoción, debe poner a disposición del consorcio, dentro de los diez -10- días, los libros y documentación relativos a su administración y al consorcio, no pudiendo ejercer en ningún caso, la retención de los mismos.

Elección

Art. 32.- Los postulantes a tal cargo, presentarán antecedentes de servicio, conducta y remuneración pretendida al Consejo de Propietarios y éste en asamblea, convocada al efecto, abrirá los sobres y decidirán la cuestión, previa

comprobación fehaciente de los datos presentados por el mismo. Los propietarios podrán presentar postulantes.

Será elegido por mayoría absoluta de los miembros totales del consorcio. Si no la obtuviera en primera votación, será por mayoría simple de los votos totales del consorcio.

Su remuneración será por acuerdo libre de partes entre el consorcio y el postulante, respetando valores habituales en plaza para esta función y sólo podrá ser modificado en otra asamblea y por mayoría absoluta de votos del consorcio.

Remoción o renovación del administrador

Art. 33. - El contrato del administrador se conviene por el tiempo máximo de un año a partir de su elección, a cuyo término podrá ser reelegido o no, acorde a su desempeño, por mayoría absoluta del consorcio y por igual plazo y condiciones. En caso de decidir la asamblea su remoción, el administrador no podrá exigir, en ningún caso, indemnización alguna, por tratarse de una locación de servicios, estando comprendido en la ley de Defensa del Consumidor. Sin perjuicio del tiempo máximo establecido por el contrato, el administrador cesará de inmediato en sus funciones, cuando así lo decida en asamblea la mayoría absoluta de copropietarios.

Art. 34.-El administrador deberá llamar a asamblea treinta días antes de terminar su Contrato, a fin de rendir cuentas y entregar la documentación correspondiente, pasados cinco días de la fecha para la convocatoria sin que la misma se haya realizado, el diez por ciento de los propietarios del consorcio podrá citar a asamblea para elegir administrador. En caso de renuncia del administrador, deberá continuar por quince días con su obligación, salvo que el consorcio lo releve anteriormente.

La designación del reemplazante debe constar en el libro de actas de asambleas.

Caución real o seguro de caución

Art. 35.- El administrador deberá presentar un informe anual con carácter de declaración jurada y una caución real o contratar un seguro de caución a su cargo.

Obligaciones

Certificado de deuda por expensas comunes

Art.36.- El escribano interviniente debe requerir al administrador, previamente al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio de cada unidad:

a) un certificado de deuda por expensas comunes, que deberán ser canceladas a la firma del acto, constituyéndose el escribano en agente de retención. Dicho certificado deberá contener el detalle de todos los juicios en los que el consorcio sea parte, como actor o demandado. El administrador está obligado, como parte

de sus tareas, a expedir dicho certificado sin cargo, dentro de los quince días de serle solicitado y tendrá validez por treinta días. La deuda sin certificar no es oponible al adquirente. El administrador responderá solidariamente con el anterior propietario, por las deudas no certificadas, sin perjuicio de su derecho de repetición contra éste. El crédito por expensas comunes goza del privilegio establecido por el inciso 1, del artículo 241 de la ley 24.552 y por el artículo 3931 del Código Civil.

b) Reglamento de Copropiedad y Administración de su unidad y del reglamento interno de convivencia si lo hubiere.

Capítulo VIII

Representación de los Consorcios, Copropietarios y Consorcionistas en los Convenios Colectivos de Trabajo y Paritarias

Art. 37.- El administrador actuará en nombre del consorcio siguiendo sus instrucciones, con facultades esencialmente revocables, regulando su actuación conforme a las reglas dispuestas en esta ley y sujeto a los términos del reglamento de copropiedad, no existiendo en la ley, ni en los reglamentos respectivos, mandato especial hacia los administradores para representar a los consorcios, copropietarios o consorcistas en convenciones colectivas de trabajo. Los consorcios no podrán ser representados por Cámaras, asociaciones o uniones de administradores.

En las negociaciones colectivas de salarios y relaciones laborales de sus empleados, los Consorcios deberán estar representados por Federaciones de Asociaciones Civiles de Consorcios, Copropietarios y Consorcionistas, que posean la respectiva personería jurídica.-

Capítulo IX

Encargado. Elección

Art.38.- El Encargado será elegido en asamblea convocada a dicho efecto por mayoría simple de los propietarios. Todos los propietarios podrán presentar postulantes; a los fines de su nominación deberán presentar con el carácter de declaración jurada, los antecedentes de servicios y conducta al Consejo de Propietarios del consorcio. Los postulantes serán responsables por la veracidad de los datos presentados como antecedentes.

Obligaciones y prohibiciones

Art.39.- El encargado deberá dar cumplimiento estricto a las tareas de limpieza y mantenimiento de todo orden, de las partes comunes del edificio, no pudiendo delegar estas funciones.

Tiene prohibido:

- a) realizar cualquier tipo de trabajo fuera de los propios de su función, en el horario de sus tareas específicas como encargado.
 - b) gestionar el alquiler o venta de unidades del edificio en que presta servicios y cualquier otra actividad que desvirtúe su función específica.
 - c) requerir cualquier tipo de retribución a las empresas de servicios, vendedores, empleados, obreros, y toda otra persona o empresa que tenga su actuación en el consorcio que tenga como fin poder ejercer sus funciones en el consorcio.
- En cuanto a su relación con los propietarios será de respeto y corrección mutua; todo incumplimiento a cualquiera de las normas establecidas en el presente artículo será comunicado por los propietarios al Consejo de Propietarios y/o al administrador, el que asentará en el Libro de Órdenes del Encargado la anomalía comprobada. Una vez verificada la falta, deberá convocarse a asamblea quien aplicará la sanción correspondiente con por lo menos la mayoría de dos tercios de los presentes.

En los casos que corresponda la suspensión sin remuneración alguna, ésta le será abonada a su reemplazante.

Beneficios adicionales

Art. 40.- En aquellos casos que así lo determine por necesidades del Consorcio, el Consejo de Propietarios podrá establecer la implementación de horas extras. El consorcio en Asamblea podrá con el voto de los dos tercios de los presentes autorizar la realización de cursos en horario de trabajo.

La vivienda del encargado es un bien común. La disposición del mismo será decidida por unanimidad, el cambio de destino podrá ser decidido por los dos tercios del consorcio.

Ayudante de encargado

Art. 41.- La elección tendrá iguales requerimientos que para el Encargado. La función, que deberá especificar la Asamblea, será de colaboración con el Encargado y con iguales obligaciones y restricciones.-

Jubilación

Art. 42.- a) cumplida la edad establecida por la normativa para jubilarse, el Encargado y/o Ayudante deberán comunicarlo al Administrador y al Consejo de Propietarios obligatoriamente, quienes adoptarán las medidas legales para su resolución satisfactoria.

b) si el Administrador no actúa diligentemente, el Consejo de Propietarios o cualquier propietario, lo pondrá en conocimiento de la próxima asamblea, quien resolverá por mayoría simple las medidas correspondientes.

Capítulo X

Inmuebles de seis o menos unidades. Régimen de administración

Art. 43- En los inmuebles que cuenten con seis o menos unidades, pueden prescindir del régimen de asambleas y consejo de Propietarios. La administración puede estar a cargo de cualquiera de los propietarios que ejercerán el cargo de manera rotativa anual, salvo previsión distinta del Reglamento de copropiedad y Administración, o de un tercero designado por mayoría simple de los propietarios. Mayoría para la toma de decisiones

Art.44.- En este tipo de consorcio, si la titularidad de dominio de una o mas unidades, cuya suma de votos alcanzare la mayoría simple exigida por esta Ley, estuviera en cabeza de una sola persona, las resoluciones sólo serán válidas si contara por lo menos, con la conformidad de otro propietario. .

En el supuesto de empate o cuando los propietarios no logren el acuerdo sobre alguna cuestión que precisare mayoría para resolver, el interesado podrá recurrir a la autoridad judicial que decidirá en forma sumarísima.

En lo demás, serán aplicables al presente régimen, las normas de ésta Ley, que sean compatibles con el mismo.

Capítulo XI

Inmuebles formados por sectores independientes. Régimen de Administración.

Art. 45.- En los inmuebles formados por sectores independientes y con servicios exclusivos, cada sector podrá reglar lo relativo al uso y aprovechamiento de las unidades de un mismo sector, así como prever el régimen de las expensas comunes que deben incidir exclusivamente sobre ellos, con independencia de los otros.

Art. 46.- Un consorcio formado por varios edificios que compartan partes comunes, tendrá un sólo administrador.-

Capítulo XII

Extinción del régimen de propiedad horizontal. Causas de Extinción

Art. 47.- El régimen de propiedad horizontal se extingue:

a) Por ruina o destrucción total del inmueble o parcial de más de dos terceras partes de su valor y por vetustez. También cuando la mayoría absoluta resolviera la demolición y venta del terreno y de los materiales o por la voluntad expresada de todos los propietarios. Si la destrucción fuera menor y se decidiera la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pudiendo la mayoría en tal caso, adquirir la parte de los disconformes según valuación fiscal.

Capítulo XIII

Disposiciones complementarias

Art. 48.- Derógase cualquier Ley y/o Decreto que se oponga a las normativas de ésta Ley. Deróganse a los efectos de esta Ley 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.

Refórmese el Artículo 2503 del Código Civil que quedará redactado como sigue:

Art. 2503: Son derechos reales:

1° El dominio, el condominio y la propiedad horizontal;

2° El usufructo;

3° El uso y la habitación;

4° Las servidumbres activas;

5° El derecho de hipoteca;

6° La prenda;

7° La anticresis;

8° La Superficie Forestal

Aplicación de las normas

Art. 49.- Las disposiciones imperativas de esta Ley serán de aplicación inmediata. En cuanto a otras disposiciones, continuarán rigiendo las adoptadas por los respectivos reglamentos de copropiedad y administración en tanto no vulneren disposiciones taxativas de esta Ley.

Art. 50.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Firmantes

Firmante	Distrito	Bloque
GIUDICI, SILVANA MYRIAM	CIUDAD de BUENOS AIRES	UCR
MILMAN, GERARDO FABIAN	BUENOS AIRES	GEN
ALCUAZ, HORACIO ALBERTO	BUENOS AIRES	GEN
PEREZ, ADRIAN	BUENOS AIRES	COALICION CIVICA
ALONSO, LAURA	CIUDAD de BUENOS AIRES	PRO

Giro a comisiones en Diputados

Comisión

LEGISLACION GENERAL

VIVIENDA Y ORDENAMIENTO URBANO

LEGISLACION DEL TRABAJO