

Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación– Entrado en vigencia 01-08-2015 por derogación de la Ley 13.512/48 – 10 Capítulos – 36 Artículos

Título V – Propiedad Horizontal

Referencias: PH (Propiedad Horizontal) UF (Unidad Funcional)

Artículo	Texto de la Ley	Interpretación	Síntesis
<p>Capítulo 1. <u>Disposiciones generales</u></p> <p>2037. Concepto</p>	<p>“La PH es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este título y el respectivo reglamento de PH. Las diversas partes del inmueble, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un <u>todo no escindible</u>”</p>	<p>La PH es un derecho real autónomo que se ejerce sobre un inmueble propio, cuyo objeto es la unidad, que su titular tiene facultades de uso y goce sobre las partes comunes y privativas del edificio, sometidas a este Código y al reglamento de PH.</p>	<p>Derecho real de PH, partes y facultades sobre ella, no escindibles.</p>
<p>2038. Constitución</p>	<p>“A los fines de la división jurídica del edificio, el o los titulares deben redactar, por escritura pública, el reglamento de PH, que debe inscribirse en el registro inmobiliario.</p> <p>El reglamento de PH se integra a título suficiente sobre la unidad funcional”</p>	<p>El reglamento regula la organización consorcial, y sin él, no existe PH. Forma parte del título de dominio de cada uno de los propietarios, los somete a sus disposiciones, inherentes al consorcio y constituye la ley a la que deben ajustar sus derechos y obligaciones. El registro correspondiente es el Registro de la Propiedad Inmueble (RPI).</p>	<p>El reglamento se presupone conocido y aceptado por todos, y recibido al momento de la compra de la unidad funcional.</p>
<p>2039. Unidad funcional</p>	<p>“El derecho de PH se determina en la UF, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, <u>que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.</u></p> <p>La propiedad de la UF comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.”</p>	<p>La PH permite fraccionar los edificios en plantas horizontales y estas a su vez, en sectores, pisos, departamentos, locales, u otros. Las UF deben ser independientes entre sí y tener una salida directa al exterior.</p> <p>Una unidad complementaria es el conjunto de superficies cubiertas y/o semicubiertas y/u descubiertas, que tienen por objeto servir a las unidades funcionales como por ejemplo bauleras, cocheras individuales, etc. Figura en los planos previamente aprobados y su uso está establecido en el reglamento, al igual que sus prohibiciones. Cuando se enajena la UF, no cabe duda de que también queda comprendida la enajenación de la unidad complementaria.</p>	<p>La UF y la unidad complementaria como partes indivisas del derecho real sobre la propiedad.</p>
<p>2040. Cosas y partes comunes</p>	<p>“Son comunes a todas o algunas de las UF las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de PH. <u>Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes.</u></p> <p>Sobre estas cosas y partes <u>ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias UF.</u></p>	<p>Se hace mención también a que ciertas partes pueden estar afectadas en forma exclusiva a una o varias UF, lo que sin duda hace referencia a los denominados sectores comunes de uso exclusivo. Estos son partes del edificio que por su ubicación no pueden ser usados por todos los propietarios sino por uno o algunos de ellos, con el fin de asegurar el uso de algunos bienes comunes a unidades a las que éstas acceden de modo exclusivo (balcones, patios, anexos a una unidad, terrazas). Así, los problemas</p>	<p>Las partes no enumeradas en el reglamento o la ley, se presuponen de uso común, no pudiendo alegar derecho de uso exclusivo y debiendo el consorcio soportar</p>

	<p>Cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, <u>sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios.</u>"</p>	<p>por deterioro provenientes del uso deben estar a cargo de la persona que lo aprovecha en forma exclusiva.</p>	<p>económicamente su mantenimiento. Uso libre sin perjudicar ni restringir a los demás.</p>
<p>2041. Cosas y partes necesariamente comunes</p>	<p>"Son cosas y partes necesariamente comunes:</p> <ol style="list-style-type: none"> El terreno; Los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a estas con el exterior; Los techos, azoteas, terrazas y patios solares; Los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás <u>estructuras</u>, incluso la de balcones, indispensables para mantener la seguridad; Los locales e instalaciones de los servicios centrales; <u>Las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso a la UF;</u> La vivienda para alojamiento del encargado; Los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas; Los muros exteriores y divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes; Las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros; Todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común; Los locales destinados a sanitarios, o vestuario del personal que trabaja para el consorcio. <p><i>Esta enumeración tiene carácter enunciativo."</i></p>	<p>Cada reglamento, según las características edilicias y la finalidad de las unidades funcionales, detallará en forma precisa y concreta cuales son las partes y cosas comunes.</p> <p>Pero de ningún modo el reglamento podrá contradecir lo que de la ley de orden público emana. Lo que sí puede el reglamento <u>es establecer cosas o partes comunes no mencionadas por el referido artículo.</u></p>	<p>Enumeración enunciativa de cosas comunes, con posibilidad de ser ampliadas luego por el reglamento.</p>
<p>2042. Cosas y partes comunes no indispensables</p>	<p>"Son cosas y partes comunes no indispensables:</p> <ol style="list-style-type: none"> La piscina; El solárium; El gimnasio; El lavadero; El salón de usos múltiples; <p><i>Esta enumeración tiene carácter enunciativo."</i></p>	<p>Se incorporan los llamados amenities, muy comunes en PH a partir de la década del '90, y que consisten en comodidades de valor agregado que vienen con una propiedad, las cuales suelen tener su regulación propia en los reglamentos de copropiedad y administración o en los reglamentos internos.</p> <p>A diferencia de las enunciadas en el artículo 2041 CCyC, <u>éstas son prescindibles y sin ellas el edificio podría existir o cumplir las funciones para las que fue destinado.</u></p>	<p>Amenities, existencia de partes comunes sin las cuales el edificio podría seguir existiendo.</p>
<p>2043. Cosas y partes propias</p>	<p>"Son necesariamente propias con respecto a la UF las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, <u>las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones.</u></p> <p>También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de PH,</p>	<p>El artículo señala que son propias las cosas y partes comprendidas en el volumen (cubo de aire) que conforma la UF, incluidos tabiques no portantes, puertas, ventanas, revestimiento de los pisos (cerámica, tarugados, flotantes, alfombrados), artefactos (bañadera, bidet, inodoro, aire acondicionado).</p> <p>Los balcones son una <u>parte común de uso exclusivo</u>. Sin embargo, el revestimiento del mismo es considerado por la norma como propia del titular de la UF.</p>	<p>Cosas propias, enumeración. Los balcones son parte <u>común</u> de uso exclusivo, pero el revestimiento es <u>propio</u>.</p>

	sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada.”	<u>El reglamento puede establecer otras cosas como propias, lo que no puede especificar como propias partes o cosas que la ley considera que son comunes.</u>	
2044. Consorcio	<p>“El conjunto de los propietarios de las UF constituye la persona jurídica consorcio. Tiene domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el de propietarios y el administrador.</p> <p>La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de PH, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscrita en el registro inmobiliario.”</p>	<p>El consorcio es una persona jurídica distinta de los consorcistas que lo integran. Surge la idea de patrimonio, conformado por <u>el fondo de reserva, si lo hubiera, el monto recaudado por expensas ordinarias o extraordinarias y los intereses generados por cuentas bancarias</u>. Las partes comunes son inembargables porque no pertenecen al patrimonio, sino que son parte ineludible del consorcio.</p> <p>Su representante legal es el administrador, que será la persona física y/o jurídica designada a fin de representar al consorcio ante las entidades administrativas, bancarias y judiciales. La asamblea es el órgano deliberativo, conformado por los consorcistas, toma las decisiones que deberán ser ejecutadas por el administrador.</p> <p>El CCyC introduce la figura del consejo de propietarios que no tiene, en principio facultad para representar al consorcio, salvo en supuesto de afección por muerte, ausencia o renuncia del administrador, en cuyo caso ejercerá la administración del consorcio en forma temporaria.</p> <p><u>Nacimiento del consorcio como persona jurídica:</u> cuando haya al menos dos consorcistas y haya afectación al régimen de PH (inscribir un reglamento en el Registro de la Propiedad Inmueble). Si hubo inscripción sin consorcistas, el consorcio queda conformado apenas haya una sola enajenación, con el primer consorcista.</p> <p><u>Desafectación del consorcio como persona jurídica:</u> Por decisión de la asamblea por mayoría absoluta con inscripción en el RPI, por resolución judicial.</p> <p>Al realizar contrataciones mediante las cuales cubre sus necesidades y obtiene beneficios, contrae obligaciones que al quedar incumplidas, lo vuelven pasible de concurso o quiebra.</p> <p>De haber demolición o destrucción total del edificio, se transforma el condominio sobre el terreno y los escombros.</p>	<p>Consorcio como persona jurídica. Órganos que lo componen. Patrimonio del consorcio. Se introduce al consejo de propietarios como órgano con funciones. Nacimiento y desafectación del consorcio como persona jurídica. Pasibilidad de concurso o quiebra del consorcio.</p>
Capítulo 2. <u>Facultades y obligaciones de los propietarios</u>	“Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar la UF que le pertenece, o sobre ella constituir derechos reales o personales. La constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre la UF comprende a las cosas y partes comunes y a la unidad complementaria, y no puede realizarse separadamente de éstas.”	<p>Cada propietario tiene derechos de dueño, derechos materiales (de poseer, de usar, de gozar sus frutos) y derechos jurídicos (de enajenar, de gravar, de locar, de abandonar).</p> <p>La constitución, transmisión o extinción de un derecho real comprende a las cosas, partes comunes y unidad complementaria. El sucesor singular, al adquirir el derecho real, se incorpora al sistema consorcial, <u>quedando obligado, por tanto, al cumplimiento de todas las normas legales y reglamentarias que lo rigen.</u></p>	<p>Facultades del propietario sobre su UF. Indivisibilidad del derecho real.</p>
2045. Facultades			
2046. Obligaciones	<p>“El propietario está obligado a:</p> <ol style="list-style-type: none"> Cumplir con las disposiciones del reglamento de PH, y del reglamento interno, si lo hay; <u>Conservar en buen estado su unidad funcional;</u> 	<p><u>Inciso A:</u> El reglamento de PH y el interno son un verdadero contrato y, por lo tanto, las cláusulas que lo integran <u>son como la ley misma para los miembros del consorcio.</u></p>	<p>Obligaciones formales de los propietarios: conservar en buen estado su UF, pagar expensas y permitir acceso</p>

	<p>c) Pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa;</p> <p>d) Contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay;</p> <p>e) <u>Permitir el acceso a su UF para realizar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio, como asimismo para verificar el funcionamiento de cocinas, calefones, estufas y otras cosas riesgosas o para controlar los trabajos de su instalación;</u></p> <p>f) <u>Notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la UF.</u></p>	<p><u>Inciso B:</u> Muchas veces los propietarios, por razones económicas, culturales o personales los propietarios no realizan actos materiales de conservación. Si como consecuencia del deterioro y falta de mantenimiento de las partes privadas, se ocasionara un perjuicio a otras UF o partes comunes del consorcio, el propietario <u>podrá ser intimado a realizar el mantenimiento adecuado y a reparar a su costa los perjuicios ocasionados por su actuar negligente.</u></p> <p><u>Inciso C:</u> Los gastos de mantenimiento en que incurre un consorcio para mantenimiento, conservación y reparación de las partes comunes serán soportados por los propietarios.</p> <p><u>Inciso D:</u> La constitución de un fondo de reserva es optativa, salvo que alguna cláusula del reglamento así lo dispusiese. El fondo de reserva es un ahorro en dinero que permite hacer frente a situaciones urgentes o imprevistas en el edificio. Por lo general se coloca en una cuenta corriente o en un plazo fijo en una entidad bancaria y suele ser controlado por el consejo.</p> <p><u>Incisos E y F:</u> En ambos casos son obligaciones que permiten al administrador cumplir con su función de contralor de las UF. En tal sentido, no se puede negarle acceso al administrador a la UF cuando éste alegue que en uso de sus facultades de inspección debe ingresar a fin de constatar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio, como asimismo verificar el funcionamiento de artefactos internos (cocinas, calefones, estufas, etc.). El domicilio debe ser informado para recibir notificaciones referentes a temas consorciales (asambleas, intimaciones, reparaciones urgentes, etc.).</p>	<p>para realizar reparaciones de cosas. Consecuencias del actuar negligente.</p>
<p>2047. Prohibiciones</p>	<p>“Está prohibido a los propietarios y ocupantes:</p> <p>a) Destinar las UF a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de PH;</p> <p>b) Perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia;</p> <p>c) Ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble;</p> <p>d) Depositar cosas peligrosas o perjudiciales.”</p>	<p><u>Se mantienen las prohibiciones de la ley preexistente, pero incorpora la figura del ocupante (locatarios, comandatarios, etc.).</u></p> <p><u>Destino:</u> Las unidades funcionales pueden tener varios destinos (vivienda, uso comercial, oficinas, cocheras) establecidos por el reglamento, la que <u>requiere para ser reformada el voto unánime de los copropietarios.</u></p> <p><u>Actividades contrarias a la moral y las buenas costumbres:</u> Esta “moral” será la que los propietarios plasmen en el estatuto que regirá su vida en comunidad. Las “buenas costumbres” serán las actividades que no afecten al decoro y buen orden que deben reinar en las relaciones de vecindario y respeto recíproco por la sensibilidad y delicadeza comunes.</p> <p><u>Actos que exceden la normal tolerancia:</u> Se refiere puntualmente a la perturbación con ruidos. Si bien se trata de un criterio subjetivo, <u>dependerá de las convicciones de los consorcistas, quienes establecerán cuál es el límite de la misma.</u></p>	<p>Prohibiciones formales a los propietarios. Para modificar el destino de las UF, voto unánime de los propietarios. Lo que se establezca en asamblea es lo que luego se utilizará como parámetro para controlar.</p>
<p>2048. Gastos y contribuciones</p>	<p>“Cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de <u>su propia</u> UF.</p>	<p><u>Expensas comunes ordinarias:</u> En el derecho real de PH, los propietarios y poseedores están obligados al pago de este tipo de expensas, en proporción al valor de sus UF a fin de solventar los gastos que demanden la administración, conservación y reparación de las partes comunes. Aquí se encuentran incluidos los sueldos y cargas sociales del</p>	<p>Diferencia entre expensas ordinarias y extraordinarias.</p>

	<p>Asimismo, debe pagar las <u>expensas comunes ordinarias</u> de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea.</p> <p>Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros.</p> <p>Debe también pagar las <u>expensas comunes extraordinarias</u> dispuestas por resolución de la asamblea.</p> <p>El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones.”</p>	<p>personal, los honorarios del administrador, las tarifas de servicios públicos, los gastos de liquidación de expensas, servicios bancarios y papelería, seguros, etc. También se incluyen <u>los gastos necesarios para hacer frente a las reparaciones de partes y bienes comunes, indispensables para mantener el inmueble en buen estado, para su seguridad, comodidad o decoro.</u></p> <p><u>Expensas comunes extraordinarias:</u> Aquellos gastos que debe efectuar el consorcio pero que tienen el carácter de extraordinarias porque no son ordinarias o habituales (ejemplo: innovaciones que hacen al mejoramiento, uso o goce más cómodo de partes comunes, recaudación para afrontar indemnizaciones a terceros, etc.).</p> <p><u>Importancia del pago de expensas:</u> Su pago hace al normal funcionamiento del consorcio.</p> <p><u>Certificado de deuda:</u> Este certificado expedido por el administrador tiene carácter ejecutivo, razón por la cual el consorcio se encuentra legitimado activamente para iniciar el proceso ejecutivo por cobro de expensas. La aprobación del consejo debe ser expedida por los miembros que lo conforman.</p>	
<p>2049. Defensas</p>	<p>“<u>Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aún con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional.</u></p> <p>Tampoco pueden rehusar el pago de expensas o contribuciones ni oponer defensas por cualquier causa, fundadas en derechos que ellos invoquen contra el consorcio, excepto compensación, sin perjuicio de su articulación por la vía correspondiente.</p> <p>El reglamento de PH puede eximir parcialmente de las contribuciones por expensas a las UF que no tienen acceso a determinados servicios o sectores del edificio que generan esas erogaciones.”</p>	<p>Se ocupa de situaciones que un propietario de inmueble podría intentar alegar en el marco de un juicio de cobro de expensas.</p> <p>El primer párrafo se refiere a que, si un remate judicial no llega a cubrir el total de lo adeudado, el nuevo adquirente, inicia con una deuda por el saldo remanente.</p> <p>El segundo párrafo alega que ningún propietario puede rehusar el pago de expensas en derechos que invoque contra el consorcio. No se puede alegar ser acreedor del consorcio por daños o trabajos realizados, para no pagar expensas. A la inversa, la comunidad consorcial <u>no podrá dejar de arreglar partes comunes que afecten al deudor de expensas con motivo de esa deuda.</u></p> <p>En cuanto a la excepción de prescripción, se ha modificado el plazo de 5 a 2 años.</p> <p>No se podrá oponer tampoco la afectación de la unidad al régimen de bien de familia.</p> <p>El último párrafo admite la posibilidad de que el reglamento exima parcialmente de las contribuciones por expensas a las UF que no tienen acceso a determinados servicios o sectores que generan el gasto (ejemplo: local en PB y gastos de la terraza).</p>	<p>Inoponibilidad para el pago de expensas, por plazo previo, por ser acreedor del consorcio, por no uso de sectores puntuales, salvo que el reglamento así lo establezca.</p>
<p>2050. Obligados al pago de expensas</p>	<p>“Además del <u>propietario</u>, y sin implicar liberación de éste, están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la PH <u>los que sean poseedores por cualquier título.</u>”</p>	<p>Obligados al pago de expensas comunes: Distintos supuestos</p> <p>A) <u>El propietario: No se libera de su obligación aún en el supuesto que existiera otro obligado, como por ejemplo, un usufructuario. Si se generó la deuda durante su época de dominio, responde con todos sus bienes afectados. Si la deuda fuera previa, responde sólo con la unidad.</u></p>	<p>Sujetos obligados al pago de expensas.</p>

		<p>B) Poseedor con boleto de compraventa: La cesión de los derechos del boleto de la unidad no libera al cedente, que sigue revistiendo la calidad de propietario, de las obligaciones por expensas contraídas hasta la cesión. Por ende, frente al consorcio existes dos deudores en igual situación y grado, <u>pu diendo el consorcio dirigir su reclamo a ambos.</u></p> <p>C) El usufructuario: Es el titular de un derecho real que se ejerce por medio de la posesión, convirtiéndose en un poseedor legítimo de una cosa ajena. Por ese motivo, <u>se encuentra obligado al pago de expensas generadas durante la vigencia del usufructo.</u> El propietario dispone de la unidad y su propiedad es perpetua, mientras que el usufructo es temporario. El pago de expensas no implica el derecho de participar en la conformación del consorcio, de la asamblea o del consejo de propietarios.</p>	
<p>Capítulo 3. <u>Modificaciones en cosas y partes comunes.</u></p>	<p><i>“Para realizar mejoras u obras nuevas sobre cosas y partes comunes, los propietarios o el consorcio requieren el consentimiento de la mayoría de los propietarios, previo informe técnico de un profesional autorizado.</i></p>	<p>Mejora u obra nueva: Son aquellas construcciones que se realizan sobre cosas y partes comunes que no alteran sustancialmente el edificio y que para su realización se requiere la mayoría absoluta; no tienen por objetivo una mayor renta o uso del bien o parte común. <u>Requiere unanimidad, sea sobre partes comunes o sobre partes propias.</u></p>	<p>Mejora vs obra nueva. Caso en el que corresponde a un propietario modificar el reglamento por una mejora que realizó. Importancia de un reporte técnico previo para diagnosticar.</p>
<p>2051. Mejora y obra nueva que requiere mayoría</p>	<p><i>Quien solicita la autorización si le es denegada, o la minoría afectada en su interés particular que se opone a la autorización si se concede, tienen acción para que el juez deje sin efecto la decisión de la asamblea.</i></p> <p><i>El juez debe evaluar si la mejora u obra nueva es de costo excesivo, contraria al reglamento o a la ley, y si afecta la seguridad, solidez, salubridad, destino y aspecto arquitectónico exterior o interior del inmueble. La resolución de la mayoría no se suspende sin una orden judicial expresa.”</i></p>	<p>Innovaciones: Son aquellas que tienden a obtener un mejoramiento, mayor renta o mejor uso y goce del bien, servicio o parte común (ejemplo: incorporar medidas de seguridad contra incendios en cocheras, ya que tiende al mejoramiento y la seguridad, por ende, a la integridad de todo el edificio). <u>Requiere la mayoría absoluta de los votos (la mitad más uno de los propietarios.)</u></p> <p><i>La instalación de un grupo electrógeno, dice la jurisprudencia y la doctrina, bastarían con la mayoría simple para su decisión.</i></p> <p><u>Mejora y obra nueva en una unidad:</u> Deberá el propietario soportar el pago del costo y <u>los gastos de modificación del reglamento e inscripción.</u></p> <p><u>El informe técnico:</u> Toda mejora u obra nueva deberá ser precedida – y aprobada por asamblea- de un informe técnico a cargo de un profesional autorizado que deberá expedirse acerca de las características del trabajo a realizar, su viabilidad, y los requisitos que debe cumplir respecto de los vigentes códigos de edificación, entre otros aspectos.</p>	
<p>2052. Mejora u obra que requiere unanimidad</p>	<p><i>“Si la mejora u obra nueva, realizada por un propietario o por el consorcio sobre cosas y partes comunes, aun cuando no importe elevar nuevos pisos o hacer excavaciones, gravita o <u>modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial,</u> debe realizarse con el acuerdo <u>unánime</u> de los propietarios.</i></p>	<p>Implica una <u>excepción</u> al artículo anterior ya que establece la unanimidad de los propietarios del consorcio, cuando esa obra modifica sustancialmente la estructura del inmueble o cuando sin ese requisito, la obra es llevada a cabo por un propietario en su interés particular.</p>	<p>Caso de obras por parte de un propietario que requieren unanimidad.</p>

	<i>También requiere unanimidad la mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes en interés particular <u>que sólo beneficia a un propietario.</u></i>		
2053. Mejora u obra nueva en interés particular	<i>“Si la mejora u obra nueva autorizada sobre cosas y partes comunes es en interés particular, el beneficiario debe efectuarla a su costa y <u>soportar los gastos de la modificación del reglamento de PH y de su inscripción, si hubiera lugar a ellos.</u>”</i>	<i>Se obliga al propietario a hacerse cargo de los gastos de modificación del reglamento y su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. Si la modificación a realizarse modifica la estructura del inmueble de manera sustancial, debe realizarse con acuerdo unánime de los propietarios.</i>	Modificación del reglamento e inscripción en base a una modificación.
2054. Reparaciones urgentes	<i>“Cualquier propietario, en ausencia del administrador y de los integrantes del consejo de propietarios puede realizar reparaciones urgentes de las cosas y partes comunes, con carácter de gestor de negocios. Si el gasto resulta injustificado, el consorcio puede negar el reintegro total o parcial y exigir, si corresponde, la restitución de los bienes a su estado anterior, a costa del propietario.”</i>	<i>Las reparaciones urgentes podrían ser: rotura de un caño común, electrificación de una pared o un desperfecto en la cerradura de la puesta de entrada. Luego de realizado el gasto, el propietario puede requerir el reintegro de las sumas abonadas. La situación debe revestir urgencia y el inicio de la gestión ha de ser de carácter espontáneo o voluntario y sin ánimo de lucro. La gestión debe, además, <u>haberse realizado para evitar un perjuicio al consorcio.</u> El reintegro es del capital más los intereses, desde el día en que se hizo. De no reintegrarse, el propietario podrá demandar al consorcio.</i>	Reintegro de gastos del consorcio a propietarios que realizaran tareas por cuenta del consorcio, en caso de urgencia.
2055. Grave deterioro o destrucción del edificio	<i>“En caso de grave deterioro o destrucción del edificio, la asamblea por mayoría que represente más de la mitad del valor, puede resolver su demolición y la venta del terreno y de los materiales, la reparación o la reconstrucción. Si resuelve la reconstrucción, la minoría no puede ser obligada a contribuir a ella, y puede liberarse por transmisión de sus derechos a terceros dispuestos a emprender la obra. Ante ausencia de interesados, la mayoría puede adquirir la parte de los disconformes, según valor judicial.”</i>	<i>Si hubiere destrucción total, el inmueble ha desaparecido como objeto de derecho de PH, en tanto que si la destrucción es parcial no sólo subsiste el sistema de PH, sino que también es posible que el edificio pueda llegar a ser funcionalmente apto, una vez efectuadas las obras que la situación requiere. Si se trata de un problema de vetustez, el edificio está en pie, por lo cual el régimen de PH subsiste y su extinción se producirá en la medida que la mayoría lo decida. En cualquier caso, debe tomarse la mayoría del porcentual, no de los votos. Decidida la reconstrucción, todos los propietarios quedarán obligados al ingreso de las sumas resultantes según sus respectivos porcentuales y los gastos que se realicen quedarán incluidos en el concepto de expensas comunes y como tales su pago es obligatorio para todos los propietarios pudiendo procederse a la ejecución en caso de retardo en el cumplimiento.</i>	Posturas de la asamblea frente al grave deterioro o destrucción del edificio.
Capítulo 4. Reglamento de PH	<i>“El reglamento de PH debe contener:</i>	<i>El reglamento tiene naturaleza contractual y los ítems señalados en este artículo son aquellos indispensables para el funcionamiento básico del sistema de PH.</i>	Contenidos mínimos que debe tener todo reglamento de copropiedad.
2056. Contenido	<i>a) Determinación del terreno; b) Determinación de las UF y complementarias; c) Enumeración de los bienes propios; d) Enumeración de las cosas y partes comunes; e) Composición del patrimonio del consorcio; f) Determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad; g) Determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes; h) Uso y goce de las cosas y partes comunes; i) Uso y goce de los bienes del consorcio; j) Destino de las unidades funcionales;</i>	<i>Asimismo, las partes pueden insertar otras cuestiones que tienden a regular aspectos que hacen al mejor aprovechamiento de las partes comunes o a fijar pautas de convivencia.</i>	

	<ul style="list-style-type: none"> k) Destino de las partes comunes; l) Facultades especiales de las asambleas de propietarios; m) Determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios, su periodicidad y su forma de notificación; n) Especificación de limitaciones a la cantidad de cartas poderes que puede detentar cada titula de UF para representar a otros en asambleas; o) Determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones; p) Determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de PH; q) Forma de computar las mayorías; r) Determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios; s) Designación, facultades y obligaciones especiales del administrador; t) Plazo de ejercicio de la función del administrador; u) Fijación del ejercicio financiero del consorcio; v) Facultades especiales del consejo de propietarios." 		
2057. Modificación del reglamento	"El reglamento sólo puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una <u>mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.</u> "	<p><i>El reglamento podría establecer una mayoría agravada, mayor a dos tercios de la totalidad de los propietarios, <u>pero nunca podrá establecer una mayoría menor.</u></i></p> <p><i>Cuando lo que se fuera a modificar fueran cláusulas estatutarias y no reglamentarias, como las que hacen al contenido patrimonial, <u>se requiere la unanimidad de los propietarios.</u> Por ejemplo, utilizar el local común como S.U.M. e instalar allí una parrilla.</i></p>	Modificación del reglamento: estatutarias y reglamentarias.
<p>Capítulo 5. Asambleas</p> <p>2058. Facultades de la Asamblea</p>	<p>"La asamblea es la reunión de propietarios facultada para resolver:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de PH; b) Las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquier de éstos o <u>por quien representa el 5% de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto.</u>" c) Las cuestiones sobre la conformidad con el <u>nombramiento o despido del personal del consorcio;</u> d) Las cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios, si lo hubiere. 	<p><u>Inciso B:</u> Quien representa el 5% puede ser más de un propietario sumado a otro u otros.</p> <p><i>Como la asamblea de propietarios es soberana por expresar la voluntad de los titulares del derecho real y es la que designa a los demás órganos de control, si un grupo de cosorcionistas con más del 5% propone un tema, debe ser tratado.</i></p>	Facultades de la asamblea: A pedido del 5% de los propietarios, decisiones sobre el personal, reglamento o atribuciones del administrador o consejo.
2059. Convocatoria y Quorum	"Los propietarios deben ser convocados a la asamblea en la forma prevista en el reglamento de PH, con transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa; <u>es nulo el tratamiento de otros temas, excepto si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratar el tema.</u>	<i>El quorum debe coincidir con la mayoría necesaria para la decisión que se pretenda tomar. Las mayorías se cuentan siempre sobre la totalidad de los propietarios, estén o no presentes en la asamblea. Por ejemplo, para una obra nueva se requiere la mayoría absoluta, pero excepcionalmente se precisaría la unanimidad cuando la obra beneficie a uno solo de los propietarios, cuando importe elevar nuevos pisos o construcciones o si modifica la estructura del inmueble de manera sustancial.</i>	Se puede tratar un tema fuera del orden del día si están todos los propietarios presentes y acuerdan tratar el tema.

	<p>La <i>asamblea</i> puede autoconvocarse para deliberar. Las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.</p> <p>Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios, aunque no lo hagan en asamblea. “</p>	<p>Una notificación deficiente como la citación fuera del término previsto reglamentariamente puede provocar la nulidad de la asamblea, por eso la importancia de la notificación fehaciente. <u>Las decisiones por la totalidad unánime de los propietarios serán válidas aunque no se tomen en asamblea.</u></p>	<p>Autoconvocatoria con dos tercios de los propietarios presentes.</p> <p>Las decisiones de la totalidad de los propietarios se darán por válidas, aunque no se tomen en asamblea.</p>
2060. Mayoría absoluta	<p>“Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las UF y se forma con la <u>dobles exigencia</u> del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto.</p> <p>La mayoría de los presentes puede proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los 15 días de notificados, <u>excepto que éstos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente.</u></p> <p>El derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los 30 días contados desde la fecha de la asamblea. “</p>	<p>En cuanto a la forma de contar los votos, se computan sobre la totalidad de los propietarios de las UF, <u>estén o no presentes en la asamblea</u>, y se forma con la dobles exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de estas con relación al conjunto, para evitar abusos o que se impongan voluntades.</p> <p>El segundo párrafo tiene por finalidad resolver un problema que se presenta habitualmente en el ámbito consorcial: la inasistencia de los consorcistas. Así, ante una eventual falta de quorum y la amenaza de impugnación por parte de un propietario ausente en la asamblea o uno de la minoría de los presentes, se pueden proponer decisiones y notificarlas, si dentro de 15 días no hay respuesta de la mayoría de los ausentes, por la misma vía y bajo las mayorías necesarias, se dará por aprobada la medida.</p>	<p>Los votos se computan sobre la totalidad de los propietarios de las UF, estén o no presentes en la asamblea, siempre con la doble exigencia (porcentaje y cantidad de votos).</p> <p>Las decisiones tomadas en asamblea se informan a los ausentes que tienen 15 días para hacer su descargo, pasado el plazo se presumirá conformidad.</p>
2061. Conformidad expresa del titular	<p>“Para la supresión o limitación de los derechos acordados a las unidades que excedan las meras cuestiones de funcionamiento cotidiano, <u>la mayoría debe integrarse con la conformidad expresa de sus titulares.</u>”</p>	<p>Los titulares de unidades son quienes deben integrar su conformidad frente a temas que supriman o limiten derechos.</p>	<p>Conformidad en casos especiales.</p>
2062. Actas	<p>“Sin perjuicio de los restantes libros referidos a la administración del consorcio, es obligatorio llevar un Libro de Actas de Asamblea y un Libro de Registro de firmas de los propietarios.</p> <p>Debe labrarse acta de cada asamblea en el libro respectivo, en el que los presentes deben firmar como constancia de su asistencia. Las firmas que suscriben en cada asamblea deben ser cotejadas por el administrador con las firmas originales registradas.</p> <p>Las actas deben confeccionarse por un secretario de actas elegido por los propietarios; éstas deben contener el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o, en su caso, propuestas por la mayoría de los presentes, y ser firmadas por el presidente de la asamblea y dos propietarios. <u>Al pie de cada acta, el administrador debe dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas.</u>”</p>	<p>El Orden del Día debe estar en el encabezado del Acta de la Asamblea. Lo deliberado y decidido en la asamblea debe consignarse por debajo y firmado por el presidente de la asamblea y dos propietarios.</p> <p>Las respuestas de los propietarios luego de la asamblea, deben consignarse al pie del acta, como manifestación de <u>voluntad consorcial no asamblearia</u>, incluso en los casos donde se exigen decisiones por unanimidad.</p> <p>Otros libros obligatorios:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Libro de Remuneraciones y Registro de Empleados: Artículo 52 LCT, ley 20.744), rige para todo el país. - Libro de Órdenes: Artículo 25 ley 12.981 (Estatuto del Encargado), rubricado. - Libro de Inspección de Ascensores: Ord 49308/95 y decreto 220/96, vigente en la CABA. - Libro de Registro de Firmas: ley 3254 CABA, modificatoria de ley 941. 	<p>Forma de estructurar las actas, forma de estructurar las voluntades consorciales no asamblearias.</p> <p>Libros obligatorios.</p>

<p>2063. Asamblea judicial</p>	<p>“Si el administrador o el consejo de propietarios, en subsidio, omiten convocar a la asamblea, los propietarios que representen el 10% del total pueden solicitar al juez la convocatoria de una asamblea judicial. El juez debe fijar una audiencia a realizarse en su presencia a la que debe convocar a los propietarios. La asamblea judicial puede resolver con <u>mayoría simple de presentes</u>. Si no llega a una decisión, decide el juez en forma sumarísima. Asimismo, y si corresponde, el juez puede disponer medidas cautelares para regularizar la situación del consorcio.”</p>	<p><u>Sólo aplica en caso de falta de convocatoria de parte de quienes lo deben hacer: el administrador o el consejo.</u></p> <p>Puede prestarse a confusión porque el art. 2058 inciso b habla del 5%, y además no se aclara si se utiliza la doble exigencia o no.</p> <p>En asamblea judicial, se resuelve por mayoría simple o decide el juez.</p>	<p>Caso de convocatoria de asamblea judicial.</p>
<p>Capítulo 6. <u>Consejo de Propietarios</u></p>	<p>“La asamblea puede designar un consejo integrado por propietarios, con las siguientes atribuciones:</p>	<p>La existencia de un consejo de propietarios es optativa de cada ente consorcial, y es atribución de la asamblea su creación o no. Requiere el quorum de <u>mayoría absoluta</u> para sesionar y para designarlo.</p>	<p>Atribuciones del consejo</p>
<p>2064. Atribuciones</p>	<p>a) Convocar a la asamblea y redactar el Orden del Día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo; b) Controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio; c) Autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios. d) Ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los 30 días de producida la vacancia.</p> <p>Excepto los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones.”</p>	<p>Para integrar el consejo es condición imprescindible ser “propietario”, titular de dominio, aunque no habite en el consorcio.</p> <p>El consejo se erige como un órgano de contralor, supervisión, fiscalización y vigilancia de los movimientos económicos financieros del consorcio, cuyo órgano ejecutivo es el administrador. Tiene además una función subsidiaria de administración en los supuestos de acefalía del órgano ejecutivo y de representación. Se caracteriza por ser:</p> <p>a) Un órgano colegiado, integrado por una pluralidad de consorcistas, siendo aconsejable un número impar que facilite las decisiones, quienes deben enmarcarse en el reglamento y lo que éste disponga. b) Tiene origen en la ley y debe regularse por el <u>reglamento</u>. c) Tiene carácter <u>permanente</u>, facilitado por el número y cercanía de sus miembros. d) Sus miembros mantienen sus prerrogativas de propietarios y no pueden actuar individualmente como consejo. e) La función de los integrantes del consejo es <u>gratuita</u>.</p>	
<p>Capítulo 7. <u>Administrador</u></p>	<p>“El administrador es representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero, persona física o jurídica.”</p>	<p>La existencia de un administrador es de carácter <u>obligatorio</u>, o sea, en materia de PH, es un órgano esencial del que no puede prescindirse, ya que al tratarse el consorcio de una persona jurídica, requiere de un representante legal, al igual que otras personas de existencia ideal, como órgano; y representa al consorcio y no a sus propietarios individualmente, pudiendo así iniciar acciones legales contra alguno de ellos.</p>	<p>Mandato del administrador.</p>
<p>2065. Representación legal</p>			
<p>2066. Designación y remoción</p>	<p>“El administrador designado en el reglamento de PH cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. La primera asamblea debe realizarse dentro de los 90 días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el 50% de las UF, lo que ocurra primero.</p>	<p>El primer administrador está designado en el reglamento. Los demás son designados y también removidos por la asamblea. El primero cesa si no es ratificado por la primera asamblea. La nueva designación basta con la <u>mayoría absoluta</u>, salvo que en el reglamento se exija una mayoría superior.</p>	<p>Designación y remoción del administrador.</p>

	<p>Los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la asamblea, sin que ello importe la reforma del reglamento de PH. <u>Pueden ser removidos sin expresión de causa.</u>"</p>	<p>El artículo 13 de la ley 941 de la CABA afirma que el administrador dura un año en su cargo, que puede ser renovado por la asamblea. También tiene normas sobre mayoría y quórum.</p>	
<p>2067. Derechos y obligaciones</p>	<p>"El administrador tiene los <u>derechos y obligaciones</u> impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios. En especial debe:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Convocar a la asamblea y redactar el orden del día; b) Ejecutar las decisiones de la asamblea; c) Atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales; d) Practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios; e) Rendir cuenta documentada dentro de los 60 días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de PH; f) Nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada a tal efecto; g) Cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria; h) Mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir; i) Llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registro de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local. También debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones; j) En caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas; k) Notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las 48 horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos 	<p>Se enumeran un conjunto de derechos y obligaciones del administrador. La enumeración no es taxativa ya que no existe ningún impedimento para que el reglamento establezca otros derechos y/o obligaciones que no están expresamente enumeradas en la mencionada disposición legal.</p>	<p>Derechos y obligaciones del administrador.</p>

	<p>administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes;</p> <p>l) A pedido de parte interesada, expedir dentro de los 3 días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes;</p> <p>m) Representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal.”</p>		
<p>Capítulo 8. Subconsorcios</p> <p>2068. Sectores con independencia</p>	<p>“En edificios cuya estructura o naturaleza lo haga conveniente, el reglamento de PH puede prever la existencia de sectores con independencia funcional o administrativa, en todo aquello que no gravita sobre el edificio en general.</p> <p>Cada sector puede tener una subasamblea, cuyo funcionamiento y atribuciones deben regularse especialmente y puede designarse y puede designarse a un subadministrador del sector. En caso de conflicto entre los diversos sectores la asamblea resuelve en definitiva.</p> <p>Frente a terceros responde todo el consorcio sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran.”</p>	<p>Esto tiene lugar cuando un edificio tiene unidades sectorizadas, con funciones heterogéneas, como por ejemplo viviendas familiares, por un lado, una galería con locales comerciales por otro, cocheras por otro. Bajo el sistema habitual, si se promoviera una asamblea con la totalidad de los propietarios, las propuestas de mejoras sobre la iluminación, limpieza, vigilancia, pintura de, por ejemplo, la galería, no encontraría quorum o aprobación por parte del resto de los propietarios, lo mismo a la inversa. Y a medida que aumenta la variedad en cuanto a los diferentes destinos posibles de unidades dentro de un mismo edificio, el problema se seguirá magnificando. Esto podría generar un espíritu de desquite, contrario a la armonía deseable en estos organismos.</p> <p>Esto no ocurriría si las deliberaciones y los gastos inherentes a un sector se trataran y soportaran exclusivamente por el sector que lo demanda. Este artículo aplica particularmente a la <u>ingobernabilidad de los grandes edificios</u> y complejos inmobiliarios.</p> <p>No debe olvidarse que siempre se está supeditada la decisión del a subasamblea a lo que confirme la asamblea, y que la responsabilidad frente a terceros es <u>única</u>.</p>	<p>Independencia funcional de determinados sectores en un consorcio, sobre todo en grandes edificios, y la forma de sectorizar para dinamizar el cumplimiento de sus necesidades.</p>
<p>Capítulo 9. Infracciones</p> <p>2069. Régimen</p>	<p>“En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en este Código o en el reglamento de PH, y sin perjuicio de las demás acciones que corresponden, el consorcio o cualquier propietario afectado tienen acción para hacer cesar la infracción, la que debe sustanciarse por la vía procesal más breve de que dispone el ordenamiento local. Si el infractor es un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reiteración de infracciones.”</p>	<p>Se refiere el artículo a las consecuencias de violar, un propietario u ocupante, las reglamentaciones de este código o del reglamento.</p> <p>La norma establece que tanto el administrador como un propietario pueden accionar por el trámite más corto que prevea el código procesal local (en CABA y PBA es el sumarísimo), si se verifican infracciones; si el infractor es un inquilino, podrá procederse al desalojo en caso de reincidencia; si en cambio es un propietario, podrá aplicarse multa. Todos deben cumplir y respetar las normas que establece el reglamento.</p>	<p>Caso de infracción de un propietario al régimen de PH.</p>
<p>Capítulo 10. Prehorizontalidad</p> <p>2070. Contratos anteriores a la constitución de la PH</p>	<p>“Los contratos sobre UF celebrados antes de la constitución de la PH están incluidos en las disposiciones de este capítulo”</p>	<p>Los contratos previos a la composición y finalización de obra de un edificio, están incluidos en lo que esta ley emana.</p>	<p>Casos de edificios en construcción. Aplicación del régimen de Prehorizontalidad.</p>

