

# PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 2037 y siguientes del Código Civil y Comercial, antigua ley 13.512.

**Conjunto de dominios (Partes Exclusivas: UF y UC) con un condominio de indivisión forzosa (Partes comunes: Consorcio), combinándose propiedad individual y copropiedad.**

## **PARTES PROPIAS Y PARTES COMUNES**

Cada propietario será **dueño exclusivo** de su piso o departamento y **copropietario** sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad.

### **COSAS Y PARTES COMUNES**

- a. el terreno;
- b. los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior;
- c. los techos, azoteas, terrazas y patios solares;
- d. los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad;
- e. los locales e instalaciones de los servicios centrales;
- f. las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional;
- g. la vivienda para alojamiento del encargado;
- h. los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas;
- i. los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes;
- j. 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;
- k. todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común;
- l. los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio.

### **COSAS Y PARTES PROPIAS**

Son necesariamente propias con respecto a la unidad funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones. También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada.

## **COPROPIETARIO**

### **DERECHOS:**

- sin necesidad de consentimiento de los demás puede enajenar su unidad funcional
- constituir derechos reales o personales

### **OBLIGACIONES:**

- cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay
- conservar en buen estado su unidad funcional

- pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa
- contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay
- permitir el acceso a su unidad funcional 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;
- notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional.

#### **PROHIBICIONES:**

- destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de propiedad horizontal
- perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia
- ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble
- depositar cosas peligrosas o perjudiciales

#### **CONSORCIO**

El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador.

#### **ADMINISTRADOR**

Es el representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica

El administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. La primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero. Los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la asamblea, sin que ello importe la reforma del reglamento de propiedad horizontal. Pueden ser removidos sin expresión de causa.

El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios. En especial debe:

- convocar a la asamblea y redactar el orden del día
- ejecutar las decisiones de la asamblea
- 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
- 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
- rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal
- nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto
- cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria

- **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**
- **llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros 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**
- **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**
- **notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio**
- **a pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres 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**
- **representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal.**

### **CONSEJO DE PROPIETARIOS**

**Es un conjunto de copropietarios que son designados por la asamblea y pueden tener las siguientes atribuciones:**

- **convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo**
- **controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio**
- **autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios**
- **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 treinta días de producida la vacancia.**

**Excepto los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones.**

### **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD O PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Su función es normar y regular la vida del inmueble sujeto a Propiedad Horizontal. Es una escritura pública que se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble. Al constituirse el consorcio de propietarios se deberá redactar y acordar un Reglamento.**

**Deberá contener como mínimo los siguientes puntos:**

- **determinación del terreno**
- **determinación de las unidades funcionales y complementarias**
- **enumeración de los bienes propios**
- **enumeración de las cosas y partes comunes**
- **composición del patrimonio del consorcio**
- **determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad**
- **determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes**
- **uso y goce de las cosas y partes comunes**

- uso y goce de los bienes del consorcio
- destino de las unidades funcionales
- destino de las partes comunes
- facultades especiales de las asambleas de propietarios
- determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios, su periodicidad y su forma de notificación
- especificación de limitaciones a la cantidad de cartas poderes que puede detentar cada titular de unidad funcional para representar a otros en asambleas
- determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones
- determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad horizontal
- forma de computar las mayorías
- determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios
- designación, facultades y obligaciones especiales del administrador
- plazo de ejercicio de la función de administrador
- fijación del ejercicio financiero del consorcio
- facultades especiales del consejo de propietarios

El reglamento sólo puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.

## ASAMBLEAS

Es una reunión de propietarios facultada para resolver:

- las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal
- las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de éstos o por quien representa el cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto
- las cuestiones sobre la conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio
- las cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios, si lo hubiere

Son convocadas por el administrador, hay 1º y 2º llamado. Tienen Orden del día para tratar los temas. Temas fuera del Orden NO pueden ser tratados.

Deben contar con un Quórum mínimo para poder sesionar y para aprobar los temas hay diferentes tipos de mayoría.

Se dividen en 2 tipos:

### Ordinarias:

- Una vez por año, según lo determinado en el Reglamento.
- Informe, balance y rendición de cuentas del Administrador.
- Plan de gastos y determinación del monto de las expensas.
- Elección y remoción del Administrador.
- Elección de los integrantes del Consejo de Administración.

### Extraordinarias:

- Cuando el Administrador lo considere necesario y/o un grupo de propietarios lo solicite, de acuerdo a lo determinado por el Reglamento.
- Temario libre.

Para poder sesionar las Asambleas requieren:

**Orden del día:**  
Listado en orden con los temas a tratar, enviados a todos los propietarios con la anticipación establecida en el Reglamento

**Autoridades de las Asambleas:**  
Presidente: Preside la Asamblea  
Secretario de Actas: Escribe el Acta

**Quórum:**  
Establecido en el Reglamento de Copropiedad y en el Código Civil y Comercial

## EXPENSAS

Son los gastos de administración, seguros, personal, impuestos, servicios públicos, mantenimiento, reparaciones, mejoras y cualquier otro gasto efectuado en el Consorcio. Los copropietarios están obligados a abonarlas en proporción al valor de sus unidades.

Las expensas pueden ser:

**Fijas:**

La Unidad abona un monto fijo cada mes.

**Variables:**

La Unidad abona un monto variable cada mes.

**Sobre Gastos:**

La Unidad abona un monto calculado según lo gastado. Se cobra después de gastado - Mes vencido

**Presupuesto:**

La Unidad abona un monto calculado según un presupuesto estimado. Se cobra antes de gastar - Mes adelantado

La unidad funcional es la garantía por el pago de expensas.

La obligación de pago de las expensas sigue siempre al dominio de la Unidad.

## **EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

### **VETUSTEZ / DESTRUCCIÓN**

La mayoría que represente más de la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. En caso de destrucción total o parcial de más de dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales. Si la mayoría no lo resolviera así, podrá recurrirse a la autoridad judicial. Si la destrucción fuere menor, la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizada, en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la parte de ésta, según valuación judicial

### **CONFUSION:**

Una misma persona es la propietaria exclusiva de todas las UF del Consorcio.

### **EXPROPIACION:**

Son susceptibles de expropiación los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal

**DESAFECTACION** del inmueble a la propiedad horizontal

## **OBRAS EN EL INMUEBLE**

### **Ejecución de obras en PARTES PRIVATIVAS**

Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, efectuar reparaciones y/o mejoras dentro de su unidad, estando expresamente prohibido:

Toda innovación y/o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes.

Cambiar la forma externa del frente y/o decorar las paredes y/o recuadros con tonalidades distintas a las del conjunto.

Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad.

El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos

El propietario de la planta baja o subsuelo no puede hacer excavaciones y sótanos o obras que perjudiquen la solidez de la casa.

### **Ejecución de obras en PARTES PRIVATIVAS que afecten a PARTES COMUNES**

Toda obra que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios (UNANIMIDAD). Necesitan autorización, por ejemplo:

Cerrar con cerramientos patios, jardines, balcones, terrazas y/o azoteas.

Colocar toldos en balcones y/o terrazas – Si se puede colocar redes o mallas de protección.

Cambiar de ubicación, modelo o color la puerta de entrada a la unidad, inclusive los manijones o herrajes.

Cambiar de ubicación, modelo o color ventanas y/o persianas.

Toda innovación y/o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes.

### **Ejecución de obras en PARTES COMUNES**

Dependiendo de la obra a realizar será necesario leer el Reglamento del Consorcio para establecer que mayoría es la requerida.

Por ejemplo, necesitan UNANIMIDAD:

Cambiar la forma externa del frente

Elevar nuevos pisos o hacer subsuelos y sótanos.

Pueden ser aprobados por MAYORIA, por ejemplo:

Cambiar color y/o modelo de revestimiento en pisos en hall de acceso y pasillos por reparaciones.

Cambiar color de paredes de palieres, pasillos y puertas de acceso a unidades.

Cambiar el tipo de iluminación, colocar rejas, cambiar tipo de cerraduras, etc.

## **PERSONAL DE MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO**

### **C.E. ART 3.3.1.6.3**

#### **Espacio Destinado para el Personal de Mantenimiento que Trabaje en un edificio**

- Para personal de mantenimiento, vigilancia y limpieza
- Debe estar comunicado con un medio exigido de salida
- El sanitario debe cumplir con “servicio mínimo de salubridad”

Para obras de:

- 1) Hasta 1000m<sup>2</sup> inclusive → 6m<sup>2</sup> (no incluye el baño)
- 2) De 1001m<sup>2</sup> a 5000m<sup>2</sup> inclusive → 0.6% de la superficie construida (el estacionamiento computa al 50%)
- 3) Mas de 5000m<sup>2</sup> → mínimo de 50m<sup>2</sup>

- La superficie puede estar distribuida en varios pisos
- Pueden incluir los baños siempre que se garanticen los 6m<sup>2</sup> para vestuario, estar o comedor

- No se consideran EPPM la superficie de equipamiento, sala de máquina, tanques, pasos o medios de salida
- En edificios con unidades de uso sin superficie de uso común o con una superficie común inferior a 20m<sup>2</sup>, el EPPM es opcional
- En edificios con superficie común de hasta 50m<sup>2</sup> se debe cumplir obligatoriamente solo con el servicio mínimo de salubridad

### **VIVIENDA DEL ENCARGADO**

- ➔ No es obligatoria su existencia
- ➔ De decidir diseñarla, puede ubicarse en cualquier nivel del edificio
- ➔ Debe cumplir con el artículo 3.8.9.1 que indica las características de vivienda colectiva
- ➔ Su superficie no computa para el cálculo del espacio para personal de mantenimiento

**Cuadro de procedimiento a seguir ante posibles obras en partes comunes de un inmueble afectado a Propiedad Horizontal, que requieran permiso de obra.**

