

Derechos Reales

Propiedad Horizontal

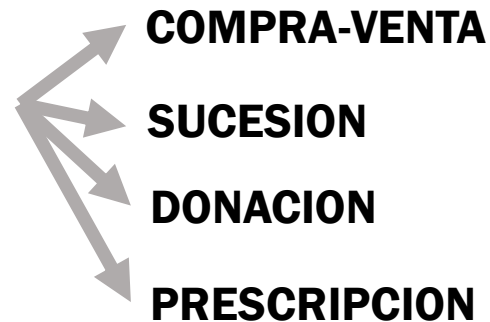
Propiedad Horizontal



Varios propietarios en común de una misma cosa en el todo, se constituyen en copropietarios o condóminos sobre esa cosa.

Adquisición del derecho

**PROPIEDAD
HORIZONTAL**



Extinción del derecho de Propiedad Horizontal

Destrucción/ Vetustez



La mayoría que represente más de la mitad del valor. Resolver su demolición y la venta del terreno y de los materiales, la reparación o la reconstrucción.

Desafectación



Se produce por decisión unánime del consorcio o por resolución.

Confusión



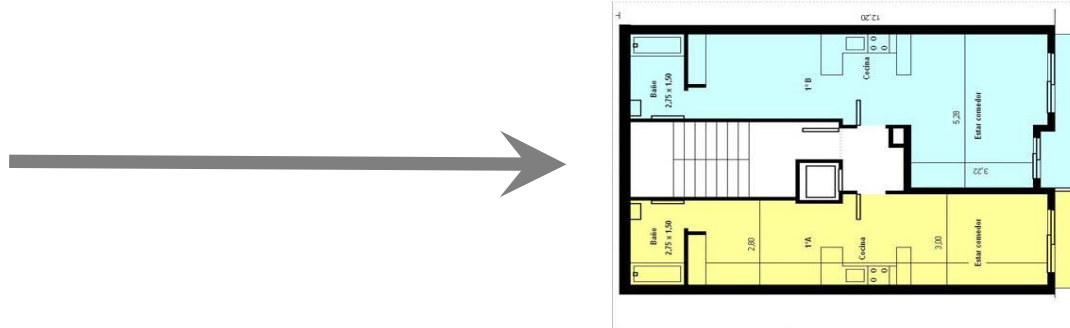
Una misma persona es la propietaria exclusiva de todas las UF del Consorcio.

Expropiación



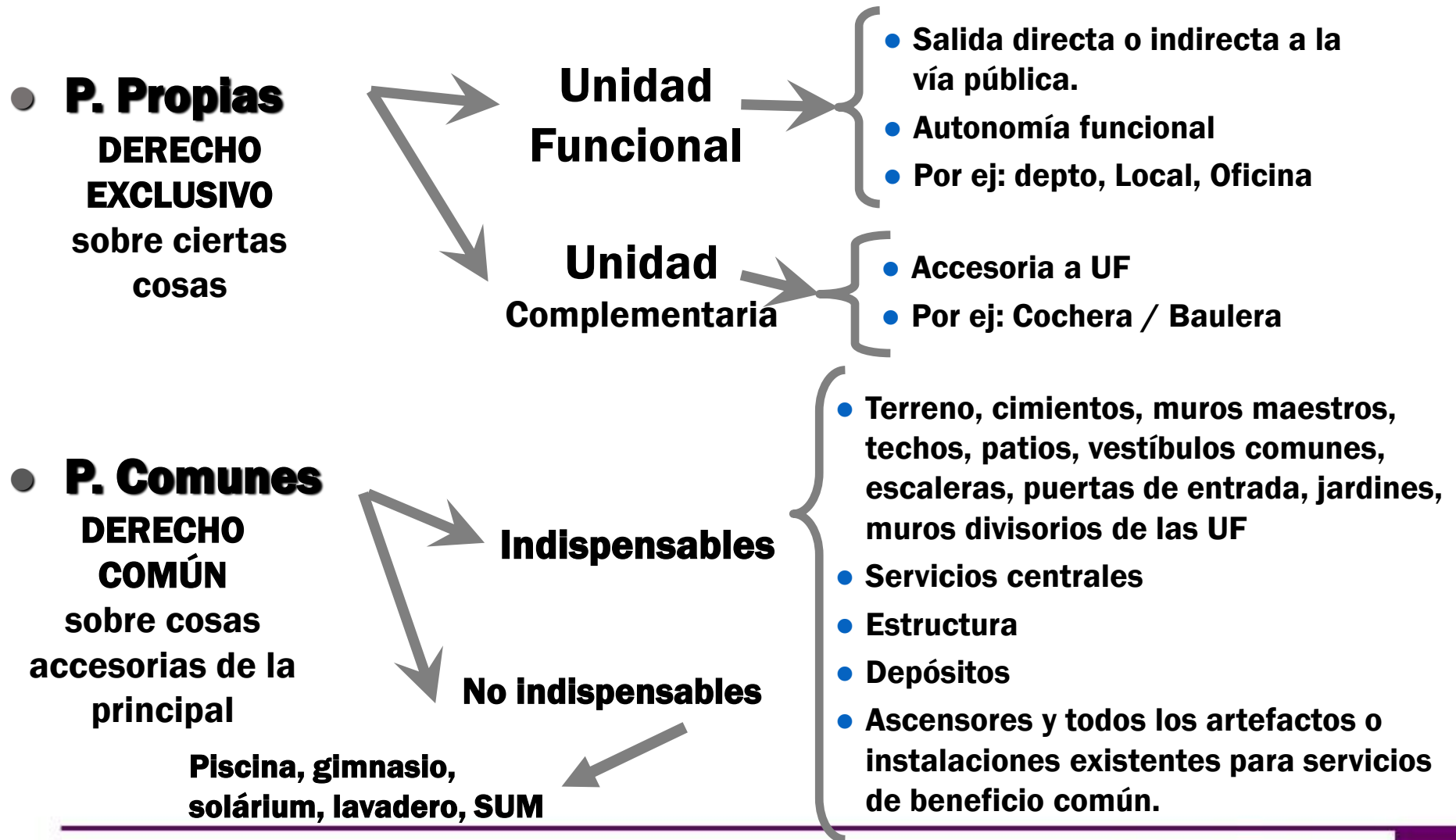
Son susceptibles de expropiación los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. Si se expropia por causa de utilidad pública, se procederá a la desafectación del inmueble expropiado.

El derecho de la Propiedad Horizontal se determina en la UNIDAD FUNCIONAL

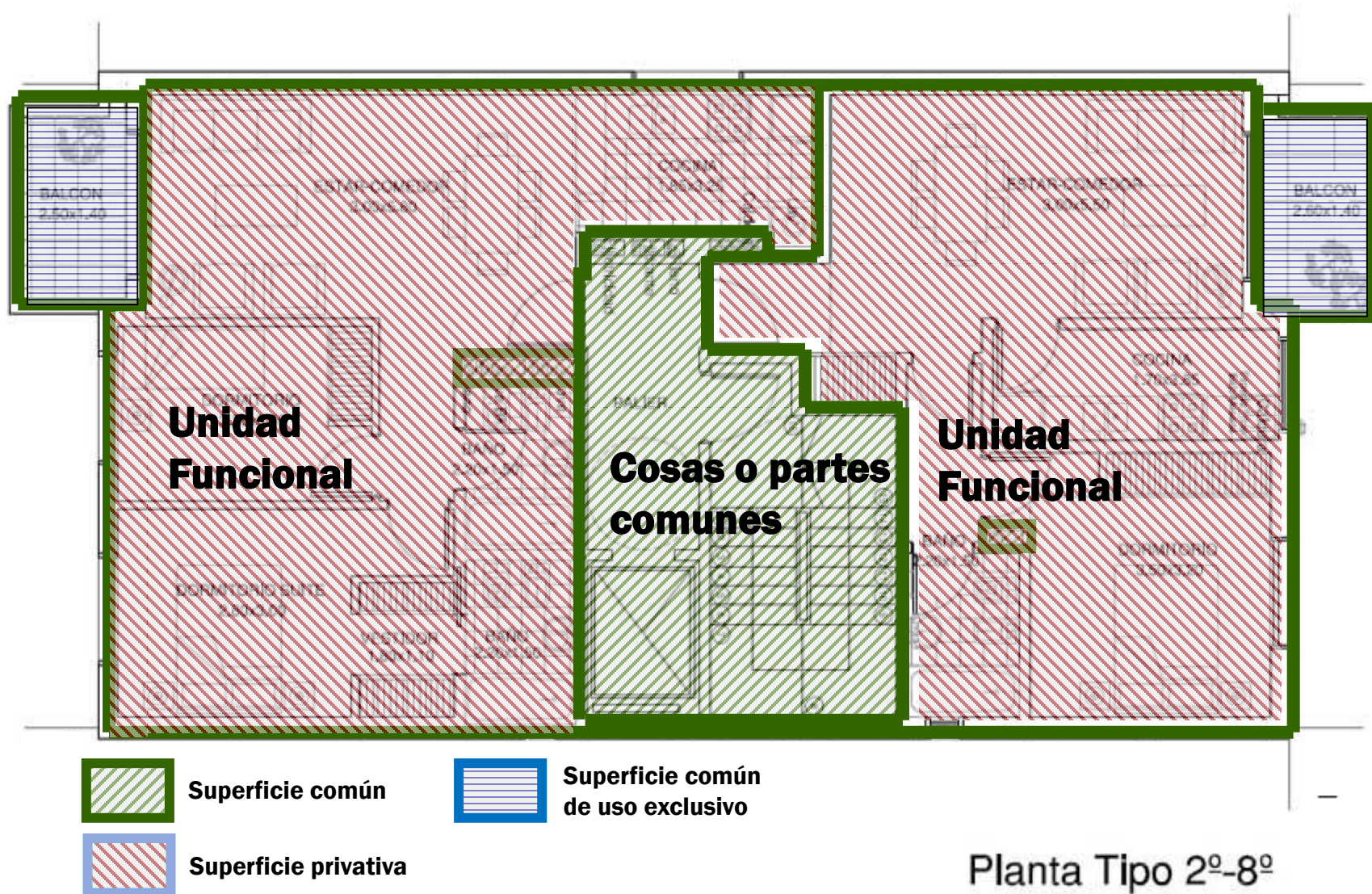


Partes de un edificio

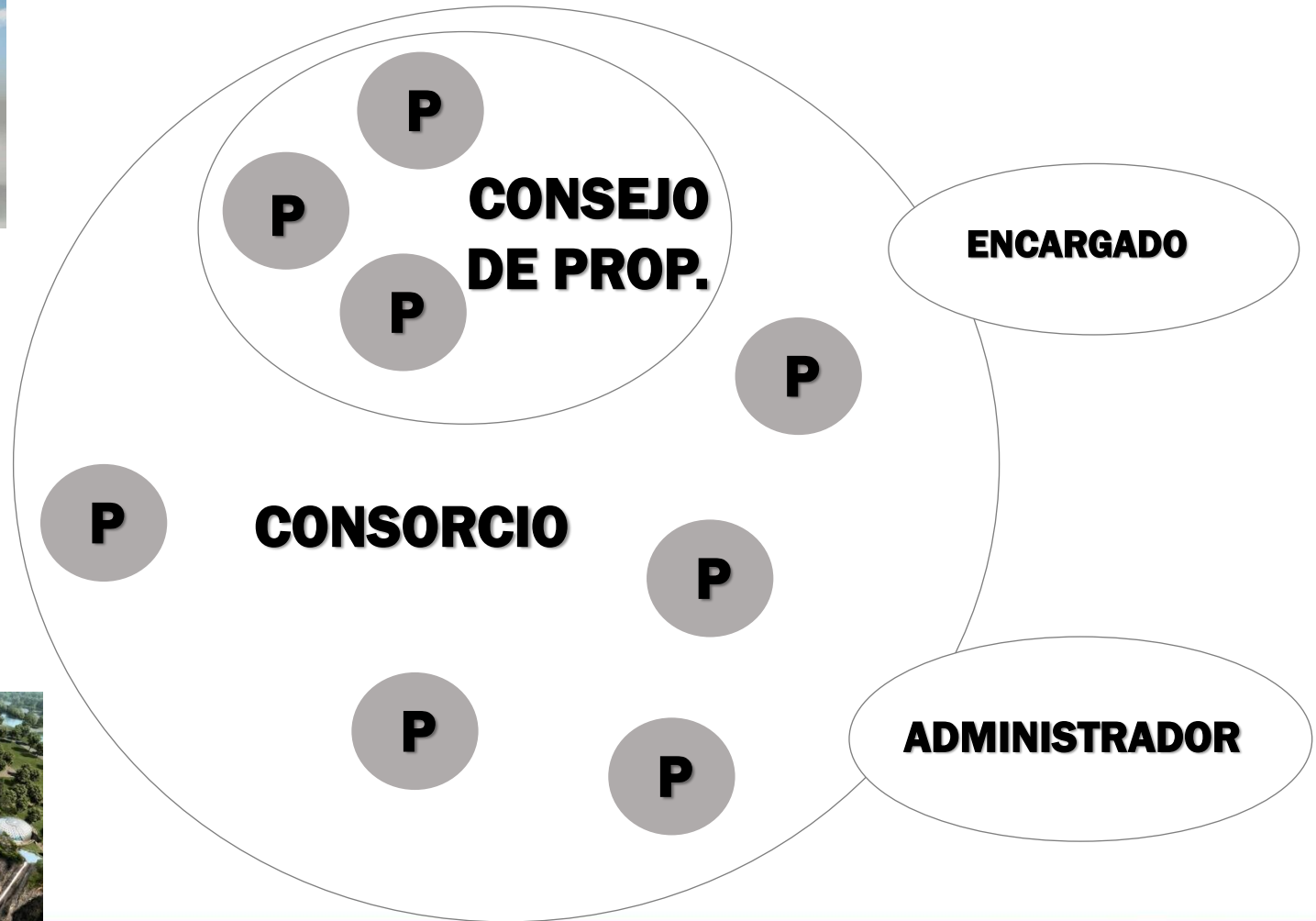
Cosas y partes propias y partes Comunes



Cosas y Partes Privadas y Comunes



Figuras de la propiedad horizontal



Propietario

**Propietario de su unidad funcional y/o
complementaria
y de las partes comunes
Puede ser persona Humana o Jurídica**

Derechos

- **Ejercer el dominio sobre su UF**
- **Utilizar las partes comunes de conforme a su uso**
- **Expresar sus opiniones en la Asamblea**
- **Recurrir a la Justicia**
- **Elegir el Administrador**

Obligaciones

- **Conservar y reparar su UF**
- **Abonar las expensas**
- **No construir sin permiso del Consorcio**
- **No realizar ruidos molestos**
- **Respetar el Reglamento**

El Consorcio

Conjunto de Propietarios de las unidades funcionales Persona Jurídica con domicilio en el inmueble

Deber de conservar y mantener

...gastos de conservación y reparación de cada unidad

Código de Edif- RT, obligación de conservar y mantener una obra

Código Civil y Comercial..... Caída de materiales, daño a terceros

El Administrador

**Representante legal del CONSORCIO –
Mandatario**

No es empleado del Consorcio

Puede ser Persona Humana o Jurídica

Derechos

- ▶ **Administrar los fondos**
- ▶ **Determinar el valor de las expensas**
- ▶ **Exigir el pago de las expensas**
- ▶ **Cobrar Honorarios por su gestión**
- ▶ **Elegir y despedir al personal del Consorcio**
- ▶ **Contratar o remover a los services**
- ▶ **Actuar como mandatario**
- ▶ **Renunciar**

Obligaciones

- ▶ **Rendir cuentas de su gestión**
- ▶ **Conservar y reparar las partes comunes**
- ▶ **Asegurar al edificio. Seguro integral de consorcios.**
- ▶ **Pagar sueldos, cargas sociales, seguro, proveedores, abonos, reparaciones.**
- ▶ **Cumplir con las leyes laborales y las normativas del GCBA (Control de fachadas. Certificado de Conservación – conservación de elevadores. Los adm. Deben estar registrados.**
- ▶ **Convocar a Asambleas**
- ▶ **Hacer respetar el CCyC y el reglamento**

El Consejo de Propietarios

**Su función se regula por el Reglamento y/o
Asambleas**

**Generalmente grupo de 5 a 7 Copropietarios,
hacen contralor de la gestión del Administrador**

Reglamento de Copropiedad

Su función es normar y regular la vida en el Consorcio

Terreno. Unidades funcionales y complementarias. Bienes propios, cosas y partes comunes. Porcentajes y proporciones de expensas. Uso y goce de las cosas. Destino de las unidades funcionales y partes comunes. Mayorías, etc

Ningún artículo puede ser contrario al CCyC

Reglamento de copropiedad

Partes exclusivas

dad de las referidas unidades. -ARTICULO SEGUNDO:-Partes estructuradas para propiedad exclusiva:-El edificio de referencia construido de acuerdo con el plano que forma cabeza de esta escritura, firmado por el Ingeniero Roberto Cosentino, que se anexa a la presente y cuyas especificaciones hacen parte del mismo, queda dividido en dieciocho sectores independientes para propiedad exclusiva, de acuerdo con el número de orden establecido en el plano mencionado, con su respectiva proporción de valores en relación al total del inmueble en conjunto, a saber: -PLANTA BAJA:-Departamento número uno: compuesto de un dormitorio, comedor, pasillo, cocina y baño, con una superficie propia de cuarenta y seis metros sesenta decímetros cuadrados y porcentual seis quince por ciento. -Corresponde a este departamento el uso exclusivo del patio que

Superficie de cada unidad y porcentual de incidencia: UF1=6,15%

Reglamento interno

REGLAMENTO INTERNO Del CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LA CALLE NUÑEZ 3649 DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.-----

I.- DE LOS PROPIETARIOS. El PROPIETARIO de Unidad o quien ocupe su lugar a cualquier título debe conocer previamente este Reglamento, también cumplirlo y tiene derecho a exigir su fiel cumplimiento; así como las obligaciones emergentes de la ley 13.512 y disposiciones vigentes aplicables y el Reglamento de Copropiedad y Administración atento al régimen de propiedad horizontal al que se sujeta el Consorcio de Propietarios del Edificio de la calle Nuñez Nº 3649 de la Ciudad de Buenos Aires.-----

Restricciones en trabajos de fachada

II.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. Todo Propietario o quien PROHIBIDO:

1) Alterar la unificación de colores que impera en el Edificio y pintar en distintos tonos, ornamentos exteriores, como ventanas, puertas, persianas, etc.; 2) aplicar o instalar en partes o sectores comunes o visibles desde el exterior de la finca afiches, chapas, insignias, letreros o similares. 3) colgar

toda avería fue producido por quien ordenó su uso. 9) hacer construcciones, instalaciones, adosamientos o afectaciones en partes comunes en forma permanente o semipermanente, sin consentimiento previo. La instalación de antenas de televisión sólo podrá efectuarse sobre paredes, sin adosarlas a: tomas de aire, respiraderos, cañerías o cualquier otro elemento de beneficio común del Edificio; 10) ingresar o introducir, guardar, depositar o colocar en sus respectivas unidades o en partes

Modificaciones en partes comunes

Horarios de trabajo de obra

explosivos, inflamables, irritantes, etc. 11) obstruir sectores comunes, depositar o colocar materiales, mercaderías u objetos que afecten la estética del edificio o su buen aspecto, o que impliquen un daño, molestia o perjuicio a los usuarios o terceros. Se prohíbe sacar residuos fuera de los horarios permitidos, se cerraran con llave las puertas de los incineradores o depósitos de residuos 12) producir, permitir, consentir o tolerar la producción de ruidos, sonidos, gritos o disturbios que afecten la normal tranquilidad que impone la convivencia en el Edificio, debiendo al efecto usar en forma moderada los aparatos de radio, televisión, instrumentos musicales o de resonancia durante todo el día y en particular reducir sus tonos pasadas las 21 horas y hasta las 8 horas del día siguiente y luego entre las 14 a las 16,30 horas de la tarde; 13) provocar trepidaciones, vibraciones, ruidos, olores o emanaciones, cualquiera sea la causa que las motive, fuera de los horarios señalados en el punto 12 o cuando fuera de esos horarios se cause una molestia que por su continuidad, habitualidad, intensidad o frecuencia afecten, limiten las comodidades o convivencia normal; 13) recurrir al personal del Edificio, dependiente del Consorcio para actividades o trabajos o servicios de carácter

Asambleas



Ordinarias

Extraordinarias

**Cada Reglamento
puede establecer
sus Mayorías**

**MAYORIA DE 2/3 PARTES DEL TOTAL
DEL EDIFICIO = 66 %**

**MAYORIA DEL 50% DEL TOTAL DEL
EDIFICIO**

**MAYORIA DE LOS COPROPIETARIOS
PRESENTES EN LA ASAMBLEA**

UNANIMIDAD = 100 %

Expensas

Son los gastos efectuados por el Consorcio:

Características

- ☐ Ordinarias/Extraordinarias
- ☐ Fijas o Variables
- ☐ Los propietarios están obligados a abonarlas
- ☐ La obligación de pago le sigue siempre al dominio de la Unidad. **GARANTIA**

Obras en Consorcios



Planta Tipo 2º-8º

Obras en los Consorcios

En PARTES PRIVATIVAS

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

Toda obra que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes.



En PARTES PRIVATIVAS que afecten PARTES COMUNES

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



Obras en los Consorcios

En PARTES COMUNES

El Reglamento establece la Mayoría requerida para aprobarla:

UNANIMIDAD. Ejemplo.

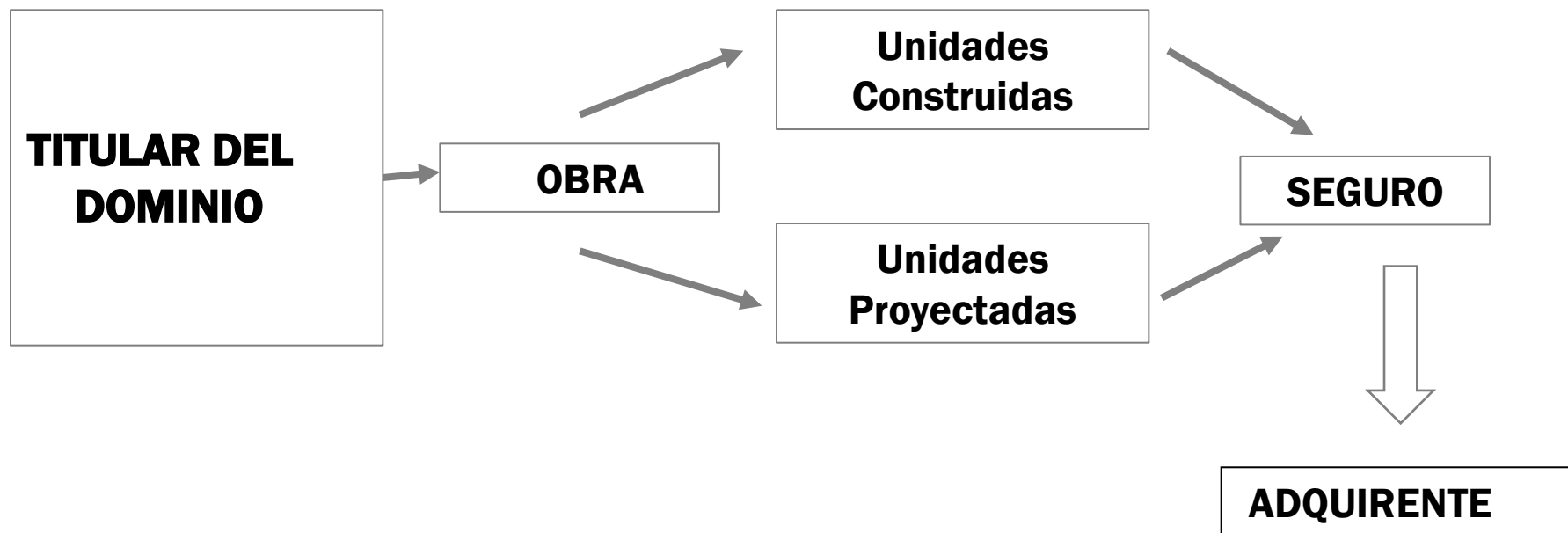
Cambiar el color del frente del edificio.

MAYORIA DE LOS PRESENTES. Ejemplo.

Cambio de color de la paredes de los pasillos



SEGURO OBLIGATORIO art. 2071 CCyC



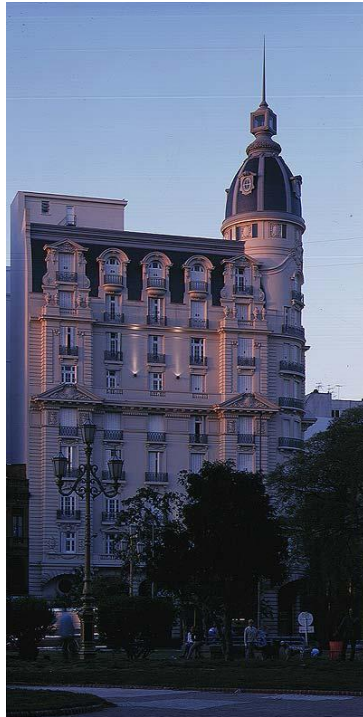
Riesgo del fracaso de la operación

Comprende el reintegro de las cuotas abonadas con más un interés retributivo o, en su caso el incumplimiento de la obligación impuesta en este artículo priva al titular del dominio de todo derecho contra el adquirente a menos que cumpla íntegramente con sus obligaciones, pero no priva al adquirente de sus derechos contra el enajenante.

El propietario y El Consorcio están obligados a conservar diferentes partes de un mismo Edificio:

Consorcio:
Obligado a conservar y reparar las partes comunes

Propietario:
Obligado a conservar y reparar su unidad funcional.



Es responsable del mantenimiento y control de fachadas
Certificado de Conservación vigente



Conservación de Ascensores
Es responsable del mantenimiento y de impedir su uso cuando no ofrezca las garantías de seguridad.
Habilitación, oblea al día y conservación con empresa con permiso vigente.