

Reglamento De Propiedad Horizontal (centro Argentino De Derecho Inmobiliario Y Propiedad Horizontal Cadiph)

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (CENTRO ARGENTINO DE DERECHO INMOBILIARIO Y PROPIEDAD HORIZONTAL <CADIPH>).___ **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** Escritura N°... En la Ciudad de ..., a los ... días del mes de ... del año dos mil ..., ante mí, escribano autorizante, compareció Don ..., con domicilio en ..., PROPIETARIO de la finca ubicada en ..., inscrita a su nombre bajo el N°... Zona ... Tomo ... Folio ..., manifestando que viene a someter dicho inmueble al régimen de Propiedad Horizontal del Código Civil y Comercial y sus reglamentaciones. **I. CONSORCIO. ARTÍCULO 1° ?** A los efectos del régimen de Propiedad Horizontal quedará constituido el Consorcio, que se denominará Consorcio de Propietarios ...(*Edificio calle ... N° ...*), constituyendo domicilio en ..., representado por el Administrador, e integrado con la correspondiente proporción sobre las partes comunes del inmueble general, por los titulares del dominio exclusivo de los sectores que se determinan, según respectivas escrituras que acrediten el dominio. **II. DOMINIO EXCLUSIVO. 2.** **ARTÍCULO 2° ?** El edificio ..., según plano que se anexa y cuyas especificaciones son parte integrante de este instrumento, ofrece la siguiente división, destinada a dominio exclusivo, con su respectiva proporción de valores: **2.** Valor total del Edificio ... 100 %; **2.1** Unidad N°... ubicada en ..., con superficie de ... m2 el ... %; **2.2** Unidad N°... ubicada en ..., con superficie de ... m2 el ... %; **2.3** Unidad N°... ubicada en ..., con superficie de ... m2 el ... %; **2.4** Unidad N°... ubicada en ..., con superficie de ... m2 el ... %; **2.5** Unidad N°... ubicada en ..., con superficie de ... m2 el ... %; **2.6** Unidad N°... ubicada en ..., con superficie de ... m2 el ... %; **2.7** Unidad N°... ubicada en ..., con superficie de ... m2 el ... %; **2.8** Unidad N°... ubicada en ..., con superficie de ... m2 el ... %; **2.9** Unidad N°... ubicada en ..., con superficie de ... m2 el ... %; **2.10** Unidad N°... ubicada en ..., con superficie de ... m2 el ... %; **2.11** Unidad N°... ubicada en ..., con superficie de ... m2 el ... %; **2.12** Unidad N°... ubicada en ..., con superficie de ... m2 el ... %; **2.13** Unidad N°... ubicada en ..., con superficie de ... m2 el ... %; **2.14** Unidad N°... ubicada en ..., con superficie de ... m2 el ... %; **2.15** Unidad N°... ubicada en ..., con superficie de ... m2 el ... %; **2.16** Unidad N°... ubicada en ..., con superficie de ... m2 el ... %. **III. PARTES COMUNES 3. ARTÍCULO 3° ?** A más de los bienes de uso común que especifica el régimen de Propiedad Horizontal, se determinan las siguientes partes: **3.** ... Superficie de ... m2 de la planta ...; **3.2.** ... Superficie de ... m2 de la planta ...; **3.3.** ... Superficie de ... m2 del ... **ARTÍCULO 4° ?** El uso de cosas y servicios comunes se ejercerá (*practicará*) conforme al sentido y limitaciones que norma el régimen de Propiedad Horizontal, con sujeción a cuanto establece el Reglamento Interno del Edificio. **5.** **ARTÍCULO 5° ?** Serán de dominio de consorcio y no se destinarán al uso común, los sectores del edificio siguientes: **5.** ... con superficie de ... m2 de la ...; **5.2.** ... con superficie de ... m2 de la ...; **5.3.** ... con superficie de ... m2 del ...; **5.** ... con superficie de ... m2 del ...; **5.5.** ... con superficie de ... m2 del ... **6. ARTÍCULO 6° ?** En los sectores de copropiedad del Edificio, quedan asimismo comprendidos, para el condominio, los accesorios y cosas que se incluyen en el inventario. **IV. DESTINO DE LAS PARTES DEL EDIFICIO 7. ARTÍCULO 7° ?** Las diferentes partes del Edificio tendrán el siguiente destino: **7. Partes de dominio exclusivo 7.1** Unidad N°..., destino ...; **7.2** Unidad N°..., destino ...; **7.3** Unidad N°..., destino ...; **7.4** Unidad N°..., vivienda ...; **7.5** Unidad N°... y oficina ...; **7.2. Partes para uso común 7.2.1** ... Living común de planta baja ; **7.2.2** ... Sala de juegos en la planta baja ; **7.2.3** ... Depósito de implementos en el subsuelo ; **7.2.4** ... Mirador de la azotea ; **7.3. Partes sustraídas del uso común: 7.3.1** ... Local para ...; **7.3.2** ... Local para ...; **7.3.3** ... Cochera para ...; **7.3.4** ... Cochera para ...; **7.3.5** ... Depósito para ... **8. ARTÍCULO 8° ?** La calidad de la ocupación asignada a las distintas partes del inmueble, como también la proporción establecida para las unidades de dominio exclusivo en consideración al todo, podrán modificarse por unanimidad. Cualesquiera sean los contratos que los propietarios de los departamentos celebren con terceros respecto a su unidad de dominio exclusivo, no variará la responsabilidad del titular del dominio, ante el Consorcio. **V. CARGAS COMUNES 9. ARTÍCULO 9° ?** Queda entendido por «cargas comunes», las expensas por: **9.** Gastos de administración; **9.2.** Impuestos, tasas y contribuciones de cualquier naturaleza que graviten sobre el inmueble en su calidad de cosa común; **9.3.** Reparación y conservación de las partes y bienes comunes, efectuadas por el Administrador o por los copropietarios en su caso; **9.** Primas de seguro contra incendio del edificio en conjunto; **9.5.** «Obras nuevas» autorizadas por todos los copropietarios; **9.6.** «Innovaciones» y mejoras en general, autorizadas en condiciones reglamentarias; **9.7.** Servicio y capital de las hipotecas u otros derechos que graven el inmueble en conjunto; **9.8.** Gastos de reconstrucción (*caso de destrucción parcial de más de dos terceras partes del edificio*) o de vetustez; **9.9.** Todo otro gasto o servicio que se origine a consecuencia de resolución de la Asamblea, sobre asuntos de interés común no comprendidos en las atribuciones conferidas al Administrador. **ARTÍCULO 10 ?** Las cargas comunes, quedan determinadas para los respectivos copropietarios en la proporción que corresponde al valor de cada unidad de su dominio exclusivo; y su liquidación mediante el pago anticipado por cuotas mensuales, se practicará por cálculo que se someterá a la aprobación de la Asamblea (*en el que se compute en la misma proporción en favor de los respectivos copropietarios,*

los ingresos por rentas). **1 ARTÍCULO 11 ?** No cumpliendo el respectivo copropietario con el pago de las cuotas, entre el ... y el ... de cada mes, pagará un interés del ... (...) por ciento mensual sobre cada una de ellas; se caerá en mora «de pleno derecho» y sin necesidad de interpelación alguna. Vencido el plazo para el pago de la ... cuota, previa intimación por «telegrama colacionado», «carta documento» del Correo Oficial o «carta notificación documentada con aviso de recepción y copias en poder del remitente y prestatario», será compelido por vía ejecutiva al remate de la respectiva unidad. Los intereses que se perciban, ingresarán al fondo de reserva del Consorcio. Constituirá título ejecutivo la certificación extendida, de la deuda existente, por la Administración y según las imputaciones que correspondieran. **ARTÍCULO 12 ?** El Administrador será designado (*nombrado*), renovado y sustituido o reemplazado por mayoría de ... Deberá protocolizarse el acta de la Asamblea que designe el Administrador y se autorizará expresamente a dos propietarios para que en representación de los demás, suscriban la Escritura de designación. Compete al Administrador, a más de lo prescripto por el régimen de Propiedad Horizontal: ejecutar las resoluciones de la Asamblea e interpretar y hacer cumplir este Reglamento de Propiedad Horizontal y el Reglamento Interno del Edificio; y en caso de divergencia con algún copropietario, convocar a Asamblea (*reunión*) extraordinaria; **2.** atender los gastos comunes para el mantenimiento de la finca (*propiedad inmueble*) y ordenar las reparaciones indispensables y urgentes; **3.** hacer rubricar los libros de actas y los de administración; presentar el plan anual de gastos y los balances, inventarios, rendiciones de cuentas y documentación que le exija la Asamblea (*reunión*) de copropietarios y anualmente, transcurrido el término de ... (...) días desde la presentación de la cuentas de inversión, si éstas no hubiesen sido consideradas en Asamblea (*reunión*), las entregará a cada copropietario; **5.** certificar las deudas por expensas comunes y en su caso, la copia de las actas; **6.** llevar el libro de administración, custodiar los títulos de propiedad del inmueble originario y documentación relacionada con el bien conjunto; llevar las cuentas corrientes de los copropietarios; manteniendo ?al día? la nómina de los titulares del dominio de las unidades; **7.** designar encargado (*portero*) y demás personal y despedirlo si fuere el caso; **8.** efectuar las citaciones para las reuniones ordinarias y extraordinarias; **9.** el administrador queda facultado para actuar por sí o por apoderado en representación del consorcio, en particular, para obtener el efectivo y real cumplimiento del régimen de Propiedad Horizontal y en general, en todo asunto sea su naturaleza judicial o administrativa, que se suscite ante cualquier fuero y jurisdicción que corresponda, presentarse ante los jueces y demás autoridades competentes como parte actora o demandada, con escritos, escrituras, documentos y todo género de pruebas, podrá petitionar y denunciar, reconvenir, prorrogar y declinar jurisdicción, oponer excepciones, decir de nulidad, tachar, recusar, apelar, desistir de ésta y otros derechos, prestar juramentos, fianzas, cauciones, nombrar cualquier clase de peritos, solicitar la venta y remate sobre bienes de deudores y fiadores, embargos, inhibiciones, celebrar arreglos y transacciones, cobrar y percibir, otorgar recibos y cartas de pago, pedir y asistir a toda clase de audiencias, comparendos y juicios verbales, concursar civilmente a los deudores, conceder quitas y esperas, producir informaciones, solicitar protocolización de todo documento, formular protestas y protestos, iniciar juicios sucesorios de deudores, acciones criminales, correccionales y querellas contra terceros, así como medidas procesales concernientes, pedir reparaciones de daños y perjuicios, deducir tercerías, aceptar cesiones de bienes en pago, etc. **VI. REUNIONES DEL CONSORCIO. ASAMBLEAS. ARTÍCULO 13.**__ Los copropietarios, para sus deliberaciones y decisiones, celebrarán asambleas ordinarias y extraordinarias, a cuyos efectos deberán acreditar la calidad (*condición*) de titular actual de dominio de las unidades de propiedad privada, mediante la presentación en el acta de la Asamblea, del testimonio del título de propiedad respectivo o documento fehaciente. **Citaciones y lugar.** Para los efectos que correspondan al Consorcio Propietarios del Edificio de la calle ... N°..., los titulares del dominio de cada unidad constituyen en ellas domicilio especial, el cual mantendrá su validez hasta los treinta (30) días posteriores a comunicar su cambio por «telegrama colacionado», «carta documento» del Correo Oficial o «carta notificación documentada con aviso de recepción y copias en poder del remitente y prestatario» a la Administración. Las citaciones para Asamblea se considerarán suficientemente válidas al firmarse su recepción por cualquier ocupante de las unidades donde se practiquen, debiendo colocarse también un ejemplar en lugar visible del inmueble. Las citaciones se practicarán con una anticipación no menor de ... (...) días ... a la Asamblea (*reunión*) convocada y en ellas se indicará el temario, lugar de celebración y hora fijada para primera convocatoria. No existiendo quórum (*número*) suficiente, se constituirá media hora después en segunda y última convocatoria con un número de copropietarios que asistan por sí o representación, no inferior a un tercio del total. Se harán las deliberaciones y las resoluciones de la Asamblea se adoptarán con sujeción a las mayorías y formas de votación establecidas en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, anotándose en el Libro de actas. **2. Asambleas Ordinarias.** Se celebrarán cada seis meses, en los siguientes meses ...; se considerarán los informes, inventarios, balances, rendición de cuentas, etc. del Administrador y el cálculo que hubiese practicado a efectos de fijar el ajuste de las cuotas periódicas correspondientes a los distintos copropietarios, a cobrar durante el ejercicio siguiente. **3. Asambleas Extraordinarias.** Tendrán lugar cuando el Administrador cite al efecto o lo hagan copropietarios que representen no menos del ... del número de ellos. **Presidencia y Secretaría.** Las reuniones serán presididas por ... El Presidente de la Asamblea (*reunión*) de copropietarios designará secretarios, que podrán ser copropietarios o

extraños, remunerados o no, quienes tendrán a su cargo las actas y refrendarán la firma del Presidente. **5. Reglas para deliberar.** Si hubiese quórum suficiente, según sea la índole del asunto a decidir, se abrirá el debate determinándose en primer lugar, por asunto a tratar, el tiempo que cada participante podrá estar en uso de la palabra. Las demás reglas de forma para la organización de las sesiones serán sancionadas por los copropietarios, constituidos en Asamblea (*reunión*). **6. Quórum y cómputo de votos.** El quórum necesario para sesionar se computará, según la índole del asunto a considerar, por los sistemas o métodos siguientes: **6.1** Quórum numérico, entendiéndose que cada copropietario tiene un voto, para cada unidad de dominio exclusivo de la que sea titular del dominio, con la unificación de representación que corresponda en caso de condominio. Para desempate, el Presidente tiene un voto numérico a más del voto de origen; **6.2** Quórum por proporción, entendiéndose que el voto tiene valor en relación a las respectivas partes, tomándose al efecto el índice porcentual establecido. **6** En caso de empate, el Presidente tiene voto numérico, a más de su voto por proporción. **7. Mayorías Necesarias. 7.1** Por forma numérica se resolverán los siguientes asuntos, con la mayoría que en cada especificación se establece: **7.1** El Reglamento Interno del Edificio: ... (...); **7.2** Las reglas de detalle para deliberar: ... (...); **7.3** Todo otro asunto de mera administración que no implique erogaciones y gastos y no tenga impuesta mayoría especial: ... (...). **7.2** Por proporción con la mayoría que le corresponde del edificio común, se resolverán los siguientes asuntos: **7.2.1** fijar los sueldos y remuneraciones del portero y demás personal total y parcial del inmueble común: ... (...); **7.2.2** nombrar y remover a todo empleado administrativo auxiliar de la tarea específica del Administrador, cuya función pueda comprenderse en el Contrato de Trabajo a propuesta del Administrador: ... (..); **7.2.3** vender el terreno y materiales en caso de destrucción del Edificio ... (...); **7.2.4** demoler y vender el terreno y materiales, en el caso de vetustez del Edificio ... (...); **7.2.5** designar al Administrador, establecer su remuneración y removerlo ... (...); **7.2.6** modificar el Reglamento de Propiedad Horizontal, en aquellas partes que no exigiesen unanimidad para resolver ... (...); **7.2.7** otorgar poderes especiales, salvo el caso que para la resolución de la Asamblea se requiera la unanimidad de voluntades ... (...); **7.2.8** realizar «innovaciones, reformas o mejoras ... (...). **8. Representaciones.** Los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios. **VII. CLÁUSULAS ESPECIALES 1 ARTÍCULO 14 ?** Es condición esencial para la validez de los acuerdos que por el presente Reglamento de Propiedad Horizontal requieran la unanimidad para resolver, así también para lo referente a extremos que establece el régimen de Propiedad Horizontal, que los acreedores hipotecarios que tuvieran inscriptos gravámenes sobre el inmueble general o sobre cualquiera de las unidades de dominio exclusivo, sean notificados de la respectiva resolución, a fin que puedan oponer sus derechos con anticipación a la realización de los actos que se hubiesen acordado. Asimismo, a efectos de la suspensión y observación de la inscripción de las transferencias de los departamentos, las respectivas escrituras de dominio deben contener la transcripción de la presente cláusula; como también, la constancia de haberse notificado del acto en forma fehaciente, al Consorcio de propietarios. **ARTÍCULO 15 ?** Se constituirá un Fondo de Reserva, en proporción a los porcentuales de uso de cada consorcista. Para la utilización de estos fondos se requerirá autorización expresa de la mayoría absoluta del Consorcio. **ARTÍCULO 16 ?** Se deja constancia que la personalidad del Consorcio es autónoma y distinta a la de sus miembros; sin embargo, éstos se obligan a responder personal y subsidiariamente, en relación a sus respectivos porcentuales, por las deudas que el Consorcio contraiga. **ARTÍCULO 17 ?** Se exigirá garantía o fianza suficiente <<<NOTA: Podría exigirse el libramiento de un pagaré a la vista por un tercero (mejor familiar) que lo afiance o garantice.>>> a la persona física a quien se encargue la portería del edificio; y al acto de tomar posesión de su cargo se le notificará por medio fehaciente, que para el supuesto de cesación de sus funciones, deberá desocupar las dependencias de la portería en los ... (...) días de notificado y que caso contrario responderá pecuniariamente pagando la suma equivalente a ...(*salarios, especies determinadas, etc.*), imputada a (*en concepto de*) «cláusula penal» y resarcimiento convencional por ocupación extemporánea y prohibida. **ARTÍCULO 18 ?** Quienes adeudaren o no estuvieren «al día» en el pago de las expensas comunes, no podrán votar en la Asamblea respectiva o correspondiente. **ARTÍCULO 19 ?** Por votación de dos (2/3) tercios del total de sus miembros, el Consorcio podrá resolver: modificación de la contribución a las expensas comunes por aplicación de un «coeficiente de uso» diverso del «coeficiente de dominio»; **2.** cese de servicios centrales por causa justificada. **VIII. CERTIFICACIONES ARTÍCULO 20 ?** Bajo las responsabilidades a que hubiere lugar, quedan autorizadas para expedir y firmar los instrumentos y realizar las certificaciones siguientes: el Administrador: los certificado sobre deudas por expensas comunes y las firmas de los consorcistas en los mandatos para sus representantes en las asambleas; **2.** el Secretario: cuando haya actuado en la correspondiente Asamblea (*reunión*) o, en su defecto, el Administrador, para el testimonio o certificar la copia de la respectiva acta. **IX. JURISDICCIÓN Y DOMICILIO ESPECIAL 2 ARTÍCULO 21 ?** El hecho de ser titular del dominio exclusivo de alguna Unidad del Edificio e integrante del Consorcio, conlleva el conocimiento y aceptación de este Reglamento de Propiedad Horizontal, más la obligación de someterse para toda cuestión judicial o extrajudicial derivada de la relación entre el Consorcio y los consorcistas, a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de ..., quedando expresamente convenido que los domicilios especiales que se constituyan no serán eficaces (*tendrán eficacia*) para la prórroga de jurisdicción.