

Reglamento De Propiedad Horizontal (art. 2056 Ccyc)

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (ART. 2056 CCyC).__ Reglamento de propiedad horizontal. **Contenido.**

El reglamento de propiedad horizontal debe contener: **a) determinación del terreno:** se insertará la descripción, registraciones y nomenclatura catastral del lote de terreno donde está asentado el edificio y o construcciones; **b) determinación de las unidades funcionales y complementarias:** se describirán pormenorizadamente las unidades funcionales con sus medidas, ubicación, metros cuadrados propios, cubiertos y semicubiertos; **c) enumeración de los bienes propios:** establece el CCyC, art. 2- 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; **d) enumeración de las cosas y partes comunes:** instituye el CCyC, art. 2- Cosas y partes necesariamente comunes. Son cosas y partes necesariamente 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. Esta enumeración tiene calidad enunciativa; **e) composición del patrimonio del consorcio:** se detallarán las cosas de propiedad del consorcio, sean cosas inmuebles (partes del edificio), o cosas muebles (herramientas, maquinarias, mobiliario); **f) determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad:** se detallará qué porción le corresponde a cada unidad funcional sobre la superficie el total indivisa de las partes comunes del edificio; **g) determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes:** se detallará el porcentual que corresponderá a cada unidad funcional en la participación de los gastos del consorcio; **h) uso y goce de las cosas y partes comunes:** en general las partes comunes son usadas por todos los consorcistas, pero puede establecerse en algunos casos que sean de uso exclusivo para una o algunas unidades funcionales, así las azoteas o terrazas, jardines de planta baja, espacio guardacoches, espacio aéreo, medianeras exteriores, etc.; **i) uso y goce de los bienes del consorcio:** se detallará quien o quienes utilizarán las cosas de propiedad común; **j) destino de las unidades funcionales:** se detallará en particular (de cada una si hubiera distintos destinos) o en general cuál será el uso que se le podrán (cómo podrán usarse); **k) destino de las partes comunes:** se detallará en particular el uso a darse a cada sector, cubierto o descubierto, interior o exterior, etc., como por ej.: bauleras, bombas, calderas y compactadora de residuos (*basura*), cocheras, depósito de ..., estacionamiento, estacionamiento de cortesía para visitas, garaje, gimnasio, grupo electrógeno, jardín, lavadero, portería, sala de ascensores, sala de máquinas, salón de usos múltiples, solárium, unidad de habitación del encargado, vestuarios, etc.; **l) facultades especiales de las asambleas de propietarios:** se le pueden otorgar potestades para: designar algunos empleados del consorcio; modificar decoraciones de la entrada; decidir algunas cuestiones de asignación y uso de espacios comunes; resolver reparaciones mayores en el edificio; designar auditores, etc.; **m) determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios, su periodicidad y su forma de notificación:** **1)** asamblea ordinaria anual con fecha prefijada, asambleas extraordinaria por causales imprevistas de tratamiento urgente o apremiante; **2)** periodicidad trimestral, cuatrimestral, semestral, anual, etc.; **3)** convocatoria por carta...(simple; certificada; documento) del administrador; **n) especificación de limitaciones a la cantidad de cartas poderes que puede detentar cada titular de unidad funcional para representar a otros en asambleas:** **1)** limitar la representación a tres, cinco, etc.; **2)** enumerar los requisitos de la carta-poder; **3)** establecer cómo certificar las firmas por: administrador, bancos, juez de paz, notarios; **ñ) determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones:** se necesitará: **1) MAYORÍA DE DOS TERCIOS:** Se requieren los 2/3 de votos de los integrantes del consorcio para resolver sobre los asuntos siguientes: **a-)** Realizar innovaciones y/o mejoras en el edificio; **b-)** Nombrar y/o remover el Administrador; **c-)** Reformar este Reglamento de Propiedad Horizontal; **d)** Suprimir o suspender el funcionamiento de los servicios centrales. **2) SIMPLE MAYORÍA:** Se requiere el voto de la simple mayoría de presentes en la Asamblea para resolver cualquier otro asunto del Orden del Día; **o) determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad horizontal:** por el art. 2057 del CCyC el reglamento sólo puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad

de los propietarios, por tanto podrá aumentarse la mayoría necesaria pero no disminuirse; **p) forma de computar las mayorías:** las mayorías pueden computarse sobre los votos: **1)** de los propietarios (100 por ciento del total); **2)** de los presentes o representados en la asamblea; **3)** del porcentual de dominio que representen; **4)** por titularidad de unidad funcional, etc.; **q) determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios:** las cocheras y/o bauleras no podrán: **1)** darse en locación a terceros no propietarios; **2)** enajenarse a terceros no propietarios; **3)** cederse, prestarse o darse en comodato a terceros no propietarios; etc.; **r) designación, facultades y obligaciones especiales del administrador:** **1)** Por el CCyC, **art. 2- Designación y remoción.** El administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. ...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. **2)** Se le podrán imponer condiciones especiales, como por ej.: a-) mantener una cuenta corriente bancaria del consorcio para todos los ingresos y egresos; b-) prohibírsele despedir o tomar personal sin el asentimiento de la Asamblea o el Consejo de Propietarios; c-) pedir autorización por gastos mayores a montos determinados; etc.; **s) plazo de ejercicio de la función de administrador:** podrán ser mandatos anuales, bienales, trienales, etc.; **t) fijación del ejercicio financiero del consorcio:** establecer a fin de cuál mes del año será la fecha del balance anual y cuantos días después la Asamblea de aprobación de gastos; **u) facultades especiales del consejo de propietarios:** **1)** Estatuye el CCyC, **Consejo de propietarios, art. 2- Atribuciones.** La asamblea puede designar un consejo integrado por propietarios, con las atribuciones siguientes: **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 en e 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. **2)** Las facultades del consejo podrán aumentarse o disminuirse, también admitiría reglamentarse la extensión temporal de los mandatos, el nombramiento de titulares y suplentes, etc.