

## Reglamento de Propiedad Horizontal (adaptado al Ccyc)

### **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (ADAPTADO AL CCyC).\_\_ I- CONSORCIO DE PROPIETARIOS.**

**Artículo 1º**- A efectos de este instrumento, de acuerdo a lo dispuesto por el régimen de Propiedad Horizontal del Código Civil y Comercial, queda constituido el consorcio que se denominará «CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO ...», en adelante «Consortio?», integrado por los titulares del dominio exclusivo de los sectores que se determinan en el artículo 2º inc. **a)** y condóminos en los sectores comunes en las proporciones que se establecen en el artículo 9º inc. **a)**, todo lo cual acreditarán con las respectivas escrituras públicas debidamente inscriptas en los pertinentes registros. En caso de transmisión del dominio, el sucesor ocupará «ipso jure» su lugar en la entidad, a partir de la fecha de la respectiva adquisición. **II- DIVISIÓN DEL EDIFICIO.**

**Artículo 2º**- El edificio de la calle ... se desarrolla en ... plantas, a saber: planta sótano, planta baja, ... pisos altos y azoteas, según resulta del plano que pasa a integrar el presente documento, firmado por el ... matrícula N° ..., el que en copia se agrega a esta escritura. El edificio se divide a su vez: **A) Sectores de propiedad exclusiva:** El edificio, a efectos de la determinación de sectores independientes de propiedad exclusiva, se divide en unidades, las que enumeradas correlativamente del ... al ... tienen la ubicación y distribución que surge del aludido plano, estableciéndose además en el mismo las superficies propias siguientes: para la unidad funcional N° 1 ... m2; para la unidad funcional N° ... m2, etc., etc. A las señaladas unidades, les corresponde asimismo, las unidades complementarias sitas en el sótano del edificio y que en la planilla inserta en el plano ya mencionado se individualizan con números romanos asignándoles la distribución siguiente: A la unidad UNO la unidad complementaria número IX; a la unidad tres la unidad complementaria número VII; etc. Estas unidades no pueden ser objeto de dominio exclusivo sino por los titulares de alguna unidad funcional del edificio. **B) Sectores y/o cosas de propiedad común:** a más de los sectores y/o cosas enumeradas en los artículos 2040 y 2041 del Código Civil y Comercial, se consideran de propiedad común del Consorcio los siguientes: **a)** el terreno, los cimientos y estructura del edificio; columnas, vigas, losas, etc.; **b)** los muros del edificio en toda su extensión, sean divisorios de la propiedad, sean que separen las distintas unidades entre sí, o bien que separen las unidades de los sectores de propiedad común, sean o no de uso exclusivo; **c)** los techos y azoteas del edificio; **d)** la entrada principal y su pasaje; **e)** la escalera de acceso a las unidades; **f)** los «palieres» de entrada de las unidades, así como los de acceso a las dependencias de servicio de los mismos; **g)** la unidad destinada para el encargado; **h)** los ascensores, sus respectivas cajas en toda su extensión, sus máquinas y los espacios donde éstas se encuentren; **i)** las máquinas, calderas, bombas, medidores y los espacios donde se encuentren; **j)** los tanques generales de agua y petróleo y las cajas de plomo de los servicios cloacales y/o desagüe cualquiera fuere el lugar donde se encuentren; **k)** las cañerías de conducción de agua, electricidad, gas y teléfono, cualquiera sea su destino, en toda su extensión y cualquiera sea el lugar que atraviesen, hasta la porción del sector de ellas que se encuentren al descubierto en los sectores de propiedad exclusiva, punto a partir del cual aquellas tendrán la calidad de propias; **l)** los patios y balcones; **m)** las chimeneas y/o los conductos de ventilación; **n)** los extinguidores de incendios existentes en los diferentes pisos de acuerdo con las normas legales; **o)** la unidad guardacoches sita en el sótano, con su rampa de acceso y su entrada y salida por el N° ... del edificio y sobre cuyo uso se dispone más adelante; **p)** todas aquellos sectores, porciones y/o cosas del edificio sobre los cuales ningún propietario puede invocar dominio exclusivo fundado en su título de adquisición. **III- DESTINO DE LOS DIFERENTES SECTORES DEL EDIFICIO. A) Sectores de propiedad exclusiva:**

**Artículo 3º** - Los sectores de propiedad exclusiva serán destinadas por sus respectivos propietarios para vivienda únicamente, a excepción de la unidad UNO, sita en la planta baja (local de negocio), ejerciendo en cuanto a ellos los derechos que emergen del dominio, sin más limitaciones que las establecidas en el artículo 2047 y concordantes del Código Civil y Comercial y las que resulten de lo dispuesto en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. El propietario del local podrá modificar la vidriera, siempre que respete la armonía del frente, no atente contra su estética y obtenga previamente la conformidad escrita del Administrador. **Artículo 4º** - Queda terminantemente prohibido a los propietarios y/u ocupantes a cualquier título de los sectores de propiedad exclusiva, instalar en los mismos, negocios, oficinas, consultorios y/o estudios profesionales, cualquiera fuere la índole de los mismos, aunque sea como complemento de la vivienda. El propietario y/u ocupante del local podrá desarrollar allí toda actividad que guarde relación con la categoría y ubicación del inmueble, quedando prohibido destinar las unidades y el local a cualquier actividad contraria a la tranquilidad, salubridad, decencia, moralidad y buen nombre del edificio, como así también a pensión y/o alojamiento de realidad y buen nombre del edificio, como así también a pensión y/o alojamiento de pasajeros y arriendo o subarriendo parcial de las habitaciones que las componen. **Artículo 5º** - Se requerirá la autorización de los propietarios que se representen por lo menos más de las dos terceras partes de los votos, aplicándose a efectos del cómputo los porcentuales establecidos en el artículo 9º inc. a), para que los propietarios puedan dividir los sectores de propiedad exclusiva, siempre y cuando no se afecten lugares comunes, en cuyo caso se observará lo dispuesto en el artículo 2051 y concordantes del Código Civil y Comercial. **B)**

**Sectores de propiedad común: Artículo 6°** - Son los especificados en el artículo 2° inc. b) del presente Reglamento de Propiedad Horizontal. El uso de los sectores y/o servicios comunes, se practicará de acuerdo con el sentido y limitaciones que indica el artículo 2037, 2047 y concordantes del Código Civil y Comercial, con sujeción también al Reglamento Interno del Edificio. En el espacio común destinado a guardacoches sito en la planta sótano, podrán guardarse ... automóviles, correspondiendo a cada propietario el derecho de guardar un automóvil de pasajeros de tamaño común, estando prohibido ceder este derecho, aún en forma gratuita, a personas extrañas al Consorcio. Los gastos que directa o indirectamente tengan su origen en el uso y mantenimiento del garaje, como ser sueldo del personal que se contrate para su atención, electricidad, útiles de limpieza, impuestos que graven dicho destino, etc., serán abonados en porciones iguales por los propietarios de los respectivos automóviles. Si hubiera algún propietario que adquiriera el derecho de guardar más de un automóvil, contribuirá con tantas porciones como automóviles tuviere con el aludido derecho. **C) Sectores de propiedad común cuyo uso pertenece exclusivamente al propietario que se indica: Artículo 7°** - Son sectores comunes destinados al uso exclusivo de los propietarios o de quienes depende la posesión, tenencia o uso y goce que no sea a título de dueño de las unidades que se indican, los siguientes: **PATIOS:** **a)** el existente entre la planta baja hacia los fondos del edificio, cuyo uso exclusivo pertenece al propietario de la unidad uno; **b)** el existente en la planta del primer piso sobre el costado Este del edificio, cuyo uso pertenece exclusivamente al propietario de la unidad dos; **c)** el existente en la planta del primer piso sobre el costado Oeste del edificio, cuyo uso pertenece exclusivamente al propietario de la unidad tres. **BALCONES:** Los existentes en las plantas del ... al ... piso inclusive, sobre el frente del edificio, cuyo uso exclusivo pertenece, respectivamente, a los propietarios de las unidades que tienen acceso directo a ellos. **Artículo 8°** - La división del edificio consignada en el artículo 2°, no podrá modificarse sino por la resolución unánime de todos los propietarios. Cualesquiera sean los contratos o compromisos particulares que los propietarios de las unidades celebren con terceros respecto a su unidad de propiedad exclusiva, no variará la responsabilidad que el titular del dominio tiene ante el Consorcio de acuerdo con lo establecido en este Reglamento de Propiedad Horizontal. **IV- PORCENTUALES. Artículo 9°** - Estando integrado el edificio por una unidad destinada a negocio comercial y ... a vivienda, lo que trae aparejado un uso diferencial de ciertos sectores y/o servicios del mismo, el presente artículo se subdivide en 2 incisos, cada uno de los cuales determina el porcentual que corresponde a las unidades en él incluidas: **inciso a):** Unidad N° 1 (*local*) el ... (...) por ciento; Unidad N° 2 el ... (...) por ciento; etc.; **inciso b):** Unidad N° 3 el ... (...) por ciento; Unidad N° 4 el ... (...) por ciento; etc., etc. Los indicados porcentuales son el resultado de la proporción que representa la superficie propia de las unidades en cada inciso incluidas, con relación a la suma de las superficies propias de todas las unidades contempladas en el respectivo inciso. **Artículo 10** - Los porcentuales establecidos en el inc. **a)** del artículo anterior determinan: **a)** el valor proporcional de cada unidad con relación al valor del conjunto; **b)** el valor proporcional del derecho de cada propietario sobre los sectores, servicios y/o cosas comunes del edificio; **c)** el valor del voto emitido en las asambleas conforme lo que dispone el artículo 32 inc. f). **V- CARGAS COMUNES Y CONTRIBUCIÓN A LAS MISMAS. Artículo 11** - Cada propietario está obligado a contribuir al pago de las «cargas comunes» que devengue el uso, mantenimiento y administración del edificio, en la proporción que resulte de aplicar a ellas el porcentual que corresponde para su respectiva unidad en los incisos **a)** o **b)** del artículo 9°, según cual de ellos fuera aplicable de acuerdo a lo que más adelante se dispone. **Artículo 12** - Los gastos que se originen por las causas que a continuación se indican, serán soportados por los propietarios en la proporción que resulte de aplicar a los mismos los porcentuales establecidos en el artículo 9° inciso **a):** **1)** Gastos de Administración: Entendiéndose por tales los que se originan a raíz del uso que hagan del edificio considerado en su conjunto, los integrantes del Consorcio o los que ocupen su lugar a cualquier título, con excepción de aquellos que se encuentren enumerados en el artículo **2)** Impuestos, tasas y contribuciones: Cualesquiera sea su naturaleza, siempre y cuando graviten sobre el inmueble en su calidad de cosa común. **3)** Reparaciones y conservaciones: Las referentes a los sectores y/o cosas de propiedad común efectuados por el Administrador o por los propietarios en su caso, para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro, así como las que hubiera que efectuar por intimaciones de los poderes públicos. **4)** Obras Nuevas: Las que autorizarán los propietarios de conformidad a lo que dispone el punto **b)** del apartado 1, inciso **g)** del artículo **35)** Innovaciones y mejoras: las que fueran autorizadas en condiciones reglamentarias. **6)** Créditos hipotecarios: El pago de los servicios de amortización de capital y/o pago de intereses, cuando el gravamen se haya constituido sobre el inmueble considerado en su conjunto. **7)** Gastos de reconstrucción: En los casos de destrucción parcial de menos de las dos terceras partes del valor del edificio o vetustez del mismo, en que se hubiera resuelto su reconstrucción, salvo para la minoría a la que se obligase a transferir su parte. **8)** Sueldos y cargas sociales del personal de portería: Se entiende por tales los sueldos y cargas sociales del encargado y suplente. **9)** Otros gastos: Los que se originen como consecuencia de la resolución válida de los propietarios sobre asuntos de interés común, no comprendidos en las atribuciones conferidas al Administrador, o los que éste efectúe con dicha imputación en cumplimiento de su mandato. **Artículo 13** - Los gastos que se originen por las causas que a continuación se indican, serán soportados exclusivamente

por los propietarios de las unidades enumeradas en el artículo 9º, inciso **b)** y en la proporción que resulte de aplicar a los mismos los porcentuales allí manifestados: **1)** Los gastos que se originen por consumo de fuerza motriz, electricidad y/o combustible a cargo del Consorcio; **2)** Los gastos que origine el uso, conservación, reparación, etc., de los ascensores, sus máquinas y/o cajas existentes en el edificio, aunque éstos signifiquen reponer el valor del artefacto y/o el de sus accesorios; **3)** Los gastos que se originen en la conservación y aseo de los pasillos, hall de entrada y demás sectores comunes del edificio; como ser: pintura, decoración, embellecimiento y su amoblamiento; **4)** Los gastos que demande el pago de los sueldos y cargas sociales de los peones y/o ayudantes y/o encargados del garaje. **Artículo 14** - Los gastos de conservación y/o reposición que se realicen en los sectores y/o cosas de propiedad común, sean o no de uso exclusivo de algún propietario, serán soportados por todos los propietarios en la proporción establecida en el artículo 9º, inc. **a)**, salvo el supuesto contemplado en el artículo **VI- PUBLICIDAD. Artículo 15** - La unidad uno destinada a local de negocio, podrá colocar letreros anunciadores de su actividad, que serán previamente aprobados por el Administrador. En caso de desacuerdo entre propietario y Administrador, este convocará para dentro de los quince (15) días a la Asamblea, cual decidirá en definitiva. No reuniéndose la Asamblea o no pronunciándose al respecto, podrá el propietario proceder a la colocación del letrero, bajo su responsabilidad y cumpliendo las normas legales vigentes. **VII- DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LA CONTRIBUCIÓN DE LOS PROPIETARIOS, FORMA Y PLAZOS PARA SU PAGO. Artículo 16** - A efectos de la determinación del monto con que cada propietario contribuirá al pago de la expensas por «cargas comunes», se procederá en la forma siguiente: el Administrador someterá anualmente a la Asamblea Ordinaria, un cálculo del monto que presumiblemente insumirán las cargas comunes en el ejercicio venidero. Aprobado dicho cálculo, su monto se dividirá en cuatro o doce cuotas, obligándose cada propietario a abonar por adelantado del 1º al 10 de cada mes en que comienza cada mes o trimestre, la suma que resulte de aplicar el porcentual que corresponde a su unidad, la cuarta o doceava parte del monto calculado, redondeando cantidades, debiendo a justarse los saldos al resultado que arroje el balance que apruebe la Asamblea. **Artículo 17** - El propietario que no cumpliera el pago de las cuotas establecidas para gastos ordinarios, en los diez (10) primeros días corridos de comenzado cada período y/o con el aporte que le corresponde para formar o reponer el fondo de reserva en los plazos previstos en el artículo anterior y/o con los que le corresponden para gastos extraordinarios en los plazos que fije la Asamblea y/o con el pago de toda otra suma por cualquier causa vinculada a la propiedad del inmueble, se constituirá en mora «de pleno derecho» y abonará desde la fecha cuando debió efectuarse el pago y hasta que satisfaga su deuda, una «cláusula penal» contractual a favor de quien resultara haber adelantado los fondos, del ... (...) por ciento mensual de la deuda. El Administrador podrá liquidar y cobrar dicha multa al percibir cada pago o bien incluirla al practicar la liquidación general del Consorcio, sin que la circunstancia de recibir los pagos sin reserva enerve su derecho de liquidar y cobrar la multa posteriormente, pudiendo también cargar al propietario moroso los gastos extrajudiciales, como ser: telegramas colacionados, honorarios de abogados u otros profesionales que intervengan en trámites de tal calidad. Sin perjuicio de ello, una vez transcurrido diez días corridos desde la fecha máxima cuando debió realizarse el pago, previa notificación por telegrama colacionado o por otra forma fehaciente que le hará el Administrador, el propietario moroso podrá ser demandado por la vía ejecutiva y para obtener el cobro el Consorcio podrá solicitar el embargo de bienes del deudor y su inhibición general y/o la venta en público remate del departamento de su pertenencia, o de otros bienes que tuviese. El monto de la deuda que origine el reclamo y el que se devengue hasta que el Consorcio perciba íntegramente cuanto se le adeudare por alguna causa enunciada, podrá ser debitado por el Administrador en la cuenta de los restantes integrantes del Consorcio, conforme el porcentual que correspondiere, a cuyo efecto y a los fines de su eventual reclamo judicial con los recaudos y procedimientos antes establecidos, los propietarios pactan expresamente la solidaridad con los alcances previstos en el artículo 827 subsiguientes y concordantes del Código Civil y Comercial. También podrá el Administrador, a partir del momento cuando se produzca la mora del propietario deudor, suspender el suministro de los servicios a cargo del Consorcio a la unidad respectiva. Será título ejecutivo para el cobro, el certificado de deudas expedido por el Administrador, con constancia de la cantidad líquida exigible. Las prórrogas o plazos que el Administrador y/o el Consorcio concedan, así como los pagos que reciban en cualquier forma y condiciones, no producirán novación en caso alguno. **Artículo 18** - Al procederse a suscribir las escrituras traslativas de dominio por las que el edificio quede sometido al régimen de Propiedad Horizontal del Código Civil y Comercial, su adquirente abonará como adelanto por contribución al pago de las «cargas comunes» el ... (...) por ciento que resulte del presupuesto estimado por el Administrador, cantidad que se ajustará al resultado que arroje el balance que la primera Asamblea apruebe. En las sucesivas ventas de cada unidad, su adquirente en oportunidad de suscribir la respectiva escritura traslativa de dominio, abonará el importe de un trimestre para contribuir al pago de las «cargas comunes» si aquél estuviera ya determinado o el ... (...) por ciento del presupuesto existente. **VIII- IMPUESTOS, GASTOS Y REPARACIONES A CARGO EXCLUSIVO DE CADA PROPIETARIO. Artículo 19** - Los gastos de conservación y reparación que se realicen en los sectores de propiedad exclusiva de las unidades, así como los impuestos que graven a las mismas,

estarán a cargo del respectivo propietario, salvo el supuesto contemplado en el artículo siguiente. **IX- RESPONSABILIDAD POR DAÑOS PRODUCIDOS. Artículo 20** - Los daños que se ocasionen en los sectores y/o cosas de propiedad común, sean o no de uso exclusivo de algún propietario, así como las que se ocasionen en los sectores de propiedad exclusiva, serán resarcidos por el causante del daño, ya sea que éste provenga de los hechos y/o de la propia negligencia o bien del de las personas de sus empleados, huéspedes, personal de servicio, inquilinos o visitantes particulares. En el supuesto de no poder individualizarse el causante del daño, los gastos originados por las causas manifestadas serán soportados por todos los propietarios, aplicándose al efecto los porcentuales establecidos en el artículo 9º inc. a). **X- VENTA, CESIÓN Y/O TRANSFERENCIA DE LAS UNIDADES. Artículo 21** - En caso de venta, cesión y/o transferencia de alguna unidad, su propietario queda obligado a comunicar al Administrador con la debida anticipación el nombre y apellido y domicilio del adquirente y escribano designado para suscribir la respectiva escritura traslativa de dominio, debiendo asimismo, exigir del adquirente que en la escritura exprese conformidad a este Reglamento de Propiedad Horizontal, debiendo ceder a aquel su cuota parte en los fondos de reserva para la atención de los gastos comunes y extraordinarios, si los hubiera. **Artículo 22** - Es condición indispensable para la transferencia del dominio de las unidades, que a la respectiva escritura se agregue el certificado expedido por el Administrador sobre inexistencia de deudas por gastos y expensas comunes. **XI- SEGURO CONTRA INCENDIOS. Artículo 23** - El edificio estará permanentemente asegurado contra incendios por la suma que resuelva la Asamblea, la que no podrá ser inferior a la valuación establecida para el inmueble a efectos del pago de la contribución inmobiliaria o similar, compitiendo al Administrador la celebración del seguro. El pago de las primas correspondientes estará a cargo de los propietarios en las proporciones establecidas en el artículo 9º inc. a). Si la prima se viera aumentada en razón del destino dado a alguna unidad, dicho aumento estará a cargo exclusivo del propietario de la unidad causante del aumento. **XII- OBLIGACIONES A CARGO DE LOS PROPIETARIOS. Artículo 24** - Cada propietario se obliga asimismo a: **a)** Comunicar al Administrador su nombre y apellido, así como el domicilio que constituye a efectos de las Notificaciones y/o citaciones a que hubiere lugar, teniéndose por constituido el del departamento en caso de silencio. Estas constancias serán consignadas por el Administrador en el Registro de Propietarios que llevará. **b)** Comunicar el nombre y apellido al Administrador de la persona a quien haya cedido y/o locado el uso de la unidad. **c)** Ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad los arreglos y reparaciones cuya omisión pueda representar daños y/o inconvenientes a los demás propietarios, siendo responsable de los daños resultantes del incumplimiento de esta obligación. **d)** Solicitar autorización del Administrador para iniciar en el interior de su departamento u otros sectores de propiedad exclusiva, reparaciones o reformas de cualquier naturaleza que ella fueren. En caso de desacuerdo entre el Administrador y el propietario, el primero convocará para dentro de los quince (15) días a la Asamblea, cual decidirá en definitiva. No reuniéndose la Asamblea o no pronunciándose al respecto, el propietario podrá, bajo su responsabilidad, ejecutar los trabajos proyectados. **e)** Permitir, toda vez que sea necesario, al Administrador y/o personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común el acceso al departamento, debiendo en caso de ausencia de signar depositario de las llaves y poner en conocimiento del Administrador el nombre y domicilio de aquél, a efectos antes indicados. **f)** Cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, el Reglamento Interno del Edificio y las decisiones de las Asambleas, a las personas que a cualquier título se encuentren gozando de la posesión del departamento. **g)** Efectuar los pagos, a que está obligado, en el domicilio del Administrador. **XIII- REPRESENTACIÓN. Artículo 25** - Son órgano de representación y administración de la comunidad: **a)** el Administrador; **b)** la Asamblea de Propietarios. **Artículo 26** - El Administrador es designado y removido por la Asamblea, mediante el voto de los propietarios que representen como mínimo más del sesenta y seis coma sesenta y seis por ciento (66,66) de la superficie propia del edificio, aplicándose a efectos del cómputo del voto, los porcentuales establecidos en el artículo 9º, inc. a) y su designación podrá recaer en uno de los propietarios o en personas extrañas a la comunidad. Tanto en el supuesto de renuncia como en el de remoción, la entrega de la administración se formalizará recién en los sesenta (60) días, siempre que el Consorcio y/o los propietarios estén al día en todos los pagos con el Administrador. En ambos casos y cumplida la antedicha condición, rendirá cuenta documentada de su gestión y hará entrega a su sucesor el libro de Actas y de Administración, planos y demás documentación que haga al edificio, a excepción de los comprobantes de pago. **Artículo 27** - El Administrador procederá como mandatario del Consorcio. Son derechos y obligaciones del Administrador, a más de las consignadas en las normas citadas, los siguientes: **a)** Ejecutar las resoluciones del Consorcio e interpretar y hacer cumplir el presente Reglamento de Propiedad Horizontal y el Reglamento Interno del Edificio. **b)** Pagar con los fondos del Consorcio las cuentas y/o facturas de gastos de calidad común que se originan a raíz del uso que los ocupantes hagan del edificio y sus servicios, así como los necesarios a fin de mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro de la propiedad. **c)** Recaudar las cuotas fijadas por la Asamblea como contribución de los propietarios al pago de las cargas comunes. **d)** Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo necesario en los sectores comunes y de servicio del edificio, a cuyo fin podrá hacer uso del fondo de reserva de que habla el artículo **e)** Llevar un Libro de Administración y otro de Actas, ambos rubricados en el Registro de la Propiedad, donde

quedarán consignadas las sumas abonadas para sufragar los gastos de la propiedad y las actas y resoluciones de la Asamblea, respectivamente. **f)** Llevar un Registro de Propietarios, consignando el nombre, apellido y domicilio de los mismos, debiendo registrar en él todo cambio que al respecto se produjera. **g)** Remitir a los integrantes del Consorcio con diez (10) días de anticipación por lo menos del señalado para la reunión de la Asamblea Ordinaria, la rendición de cuentas del ejercicio vencido siempre que no hubiere sido del conocimiento de los propietarios con anterioridad, así como también un presupuesto de gastos y cálculo de recursos para el ejercicio venidero. **h)** Certificar las deudas por expensas comunes y en su caso, la copia de las actas correspondientes, junto a las demás obligaciones impuestas por el artículo 2067 del Código Civil y Comercial. **i)** Custodiar los títulos de propiedad del inmueble y demás documentación relacionada con el bien conjunto. **j)** Llevar las cuentas corrientes de cada propietario y mantener al día la nómina y domicilio legal de los titulares de cada unidad. **k)** Representar al Consorcio directamente o por apoderado, ante las autoridades públicas, sean ella administrativas, fiscales, policiales, municipales y/o judiciales, nacionales y/o provinciales, en cualquier gestión o asunto que haga a los intereses del Consorcio. **l)** Verificar las infracciones al Reglamento de Propiedad Horizontal y el Reglamento Interno del Edificio, procediendo conforme a sus propias atribuciones. **m)** Designar y despedir al encargado, suplente y demás personal del inmueble, cuando lo considere necesario. **n)** Vigilar el estricto cumplimiento por dicho personal de las órdenes que se le impartan, las que se consignarán en un libro especial destinado a ese efecto que se hallará en portería. **o)** Atender las quejas de los propietarios por el deficiente comportamiento del citado personal, las que se harán constar en el libro a que se ha hecho mención. **p)** Efectuar las citaciones para las asambleas, sean ordinarias o extraordinarias, por medio fehaciente. **q)** Resolver, siendo ello posible, toda divergencia entre los propietarios u ocupantes de las unidades. **r)** Inspeccionar la propiedad e inclusive las unidades, toda vez que ello sea necesario para la ejecución de trabajos que beneficien a la comunidad.

**Artículo 28** - El Administrador y representante legal del Consorcio queda facultado para actuar por sí o por apoderado en representación del Consorcio en todos los asuntos judiciales y/o administrativos que tenga pendiente o se le suscite en adelante de cualquier fuero y jurisdicción que sean, incluso Tribunales del Trabajo, Municipal de faltas y de policía administrativa y Comisiones de Conciliación, a cuyo efecto lo faculta para presentarse ante los señores jueces y demás autoridades judiciales que correspondan, con escritos, escrituras, documentos, testigos y todo género de pruebas, pudiendo formalizar peticiones y denuncias, iniciar y contestar demandas y reconveniciones, prorrogar y declinar jurisdicción, oponer excepciones, decir de nulidad, tachar, recusar, apelar, desistir de éste y otros derechos, comprometer en árbitros, juris y arbitradores, prestar juramento, fianzas y cauciones, nombrar toda clase de peritos, tasadores y martilleros, solicitar la venta y remate de sus deudores y fiadores, embargos preventivos y definitivos, inhibiciones y sus levantamientos, cotejos de letras, autos de quiebra, desalojos y lanzamientos, celebrar arreglos y transacciones, cobrar y percibir, otorgar recibos y cartas de pago, pedir y asistir a toda clase de audiencias y juicios verbales, concursar civilmente a sus deudores, aceptar el nombramiento de interventor o síndico en los juicios de quiebra en que sea parte y representarlo en tal calidad, conceder quitas y esperas, producir informaciones, solicitar la protocolización de toda clase de documentos y de las actas de asamblea cuando así corresponda por disposición de la ley o por decisión de la Asamblea, formular protestas, iniciar juicios sucesorios de deudores, acciones criminales, correccionales y querellas contra terceros, pedir reparaciones de daños y perjuicios, careos, retractaciones y declaraciones indagatorias, prisiones preventivas, excarcelaciones y declaraciones indagatorias, excarcelaciones bajo fianza, deducir tercerías, renunciar a prescripciones adquiridas, aceptar cesiones en bienes de pago, intentar recursos de inconstitucionalidad e inaplicabilidad de la ley o doctrina legal, así como cualquier otro que autoricen las leyes de procedimientos y renunciar los que estime conveniente, pudiendo sustituir el mandato. **XIV- EJERCICIO FINANCIERO.**

**Artículo 29** - Cada ejercicio financiero durará un año, debiendo la Asamblea fijar la fecha de iniciación y vencimiento del mismo, la que solo podrá ser modificada por ella. **XV- FONDO DE RESERVA. Artículo 30** - Para la atención de gastos extraordinarios, indemnizaciones y despidos u otros gastos especiales o imprevisibles, se constituirá un fondo de reserva en forma de una contribución, ajena a la ordinaria. Sobre el particular resolverá anualmente la Asamblea Ordinaria debiendo expedirse acerca del monto de di

cho fondo y la forma de pago del mismo. El fondo de reserva quedará depositado en poder del Administrador, el que podrá hacer uso del mismo conforme lo dispuesto en el artículo 27, y/o para compensar las deudas del Consorcio para con él, debiendo rendir cuentas del mismo en oportunidad de celebrarse la Asamblea Ordinaria. **XVI- PODER PARA LA MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO. Artículo 31** - Para el cumplimiento de las resoluciones de la Asamblea, que importen una nueva modificación del presente Reglamento de Propiedad Horizontal, el Consorcio confiere desde ya poder a dos cualesquiera de sus integrantes, para que una vez acreditada su condición de tales ante el escribano interviniente, otorguen de manera conjunta la escritura modificatoria pertinente. **XVII- ASAMBLEA DE PROPIETARIOS. Artículo 32** - Los propietarios para sus deliberaciones y decisiones celebrarán Asamblea Ordinaria y Extraordinaria, que tendrán lugar bajo los mismos principios en orden a convocatoria y constitución. En la primera Asamblea que celebre, el Consorcio fijará el mes de cada año cuando se realizarán las ordinarias en el

futuro, debiendo mediar entre el cierre del ejercicio y el mes fijado, por lo menos dos meses. Acerca de la forma de llevarse a cabo las asambleas, se establece lo siguiente: **A) CITACIÓN Y LUGAR:** La citación, con indicación de la calidad y asuntos a tratarse se remitirá por intermedio del Administrador a los integrantes del Consorcio o a sus representantes debidamente designados, al domicilio legal por ellos constituido o en su defecto al de la unidad objeto de la propiedad, con una anticipación no menor de diez (10) días corridos para las asambleas ordinarias y/o no menor de cinco (5) días corridos para las asambleas extraordinarias. Las reuniones se celebrarán en el lugar que fije el Administrador, a la hora que la citación indique. **B) CLASES DE ASAMBLEAS:** 1) Asamblea Ordinaria: Tendrá lugar en las oportunidades señaladas. En estas asambleas serán considerados la rendición de cuentas e informe que presente el Administrador relativo al ejercicio vencido, así como también el plan de gastos para el ejercicio venidero, a fin de adjuntar al mismo, una vez aprobado, las cuotas correspondientes a los distintos departamentos. Si fracasara la primera convocatoria por falta de «quórum» se celebrará la Asamblea media hora después en segunda convocatoria. Esta segunda convocatoria tendrá lugar cualquiera sea el número de propietarios presentes y/o porcentaje que les corresponda de acuerdo al artículo 9° inc. a). En segunda convocatoria, quedarán aprobados la rendición de cuentas y el plan de gastos presentado por el Administrador, si no media en su contra la mitad más uno de los votos de los asistentes del Consorcio. En el caso de que no concurriera algún propietario a la segunda convocatoria, el Administrador dejará constancia en el Libro de Actas, con transcripción del Orden del Día, en cuyo caso la rendición de cuentas y el plan de gastos presentados quedarán aprobados. 2) Asamblea Extraordinaria: Se celebrarán cada vez que el Administrador lo considere necesario o cuando un grupo de propietarios que represente por lo menos el veinte (20) por ciento de los votos de los integrantes del Consorcio lo solicite por escrito al Administrador. En caso de no obtenerse «quórum» suficiente, podrán los interesados pedir Asamblea Judicial del artículo 2063 y concordantes del Código Civil y Comercial. **C) PRESIDENCIA:** Las asambleas serán presididas por el Administrador, debiendo en el acto de constitución de las mismas, procederse a la designación de uno o dos propietarios para firmar el acta junto al Presidente. En ausencia del Administrador, los presentes podrán elegir un presidente «ad-hoc» mediante constitución previa de la sesión, presidida para esa emergencia por el mayor de edad. El Presidente tendrá a su cargo la dirección de las deliberaciones de la Asamblea. Durante las deliberaciones el Presidente tendrá voz pero no voto, excepto cuando fuere propietario. **D) REGLAS PARA DELIBERAR:** Las reglas para deliberaciones las sancionarán los propietarios constituidos en reunión. **E) «QUÓRUM»:** El quórum necesario para poder sesionar se establece con la presencia de un número de integrantes del Consorcio cuyos votos representen más del cincuenta (50) por ciento. Se exceptúa: el supuesto contemplado en el inciso b) del presente artículo, relativo a la segunda convocatoria. **F) COMPUTO DE VOTOS:** Cualquiera sea la clase del asunto sometido a la consideración de los integrantes del Consorcio, así como la mayoría exigida por este Reglamento de Propiedad Horizontal, el voto de cada propietario valdrá tanto como cuanto represente el porcentual asignado a la unidad propiedad de aquél en el artículo 9° inc. a). Para poder votar el propietario estará al día con los pagos al Administrador. **G) MAYORÍAS NECESARIAS:** 1) UNANIMIDAD: Se requiere el voto de todos los integrantes del Consorcio, para resolver sobre los asuntos siguientes: a) Para modificar y/o resolver sobre la calidad de la ocupación asignada a los respectivos sectores del inmueble y para modificar y/o resolver sobre los porcentuales establecidos para cada unidad de propiedad exclusiva en consideración al todo en el artículo 9°. b) Para poder disponer la realización de toda obra nueva que afecte el inmueble común, el agregado de nuevos pisos o construcciones sobre el último constituido, o excavaciones, sótanos, etc., bajo la planta baja o subsuelo existente. c) Para hipotecar el edificio y el terreno sobre el cual se asienta. 2) MAYORÍA DE DOS TERCIOS: Se requieren los 2/3 de votos de los integrantes del Consorcio para resolver sobre los asuntos siguientes: a) Para la realización de innovaciones y/o mejoras en el edificio; b) Para el nombramiento y/o remoción del Administrador y Representante Legal; c) Para reformar el presente Reglamento de Propiedad Horizontal; d) Para suprimir o suspender el funcionamiento de los servicios centrales. 3) SIMPLE MAYORÍA: Se requiere el voto de la simple mayoría de los presentes en las asambleas para resolver cualquier otro asunto en el Orden del Día. **H) REPRESENTACIÓN:** Los propietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios, para lo cual será suficiente la presentación de una carta poder con la firma certificada por escribano público, banco o por el Administrador. Un mismo mandatario no podrá actuar como representante de otro propietario. En caso de condominio de alguna unidad, sus titulares unificarán representación. **I) AUSENTES:** Las resoluciones de la Asamblea serán definitivas y eficaces aún para los propietarios que no hubieran concurrido a ellas, cuales no podrán formular reclamación alguna fundada en su ausencia. Las resoluciones que recaigan sobre puntos del orden del día definidos en él como «asuntos varios» o «generales» sólo podrán tener valor como «recomendaciones». **XVIII- CLÁUSULA ESPECIAL.- Artículo 33** - Es condición especial para la validez de los acuerdos que por el presente Reglamento de Propiedad Horizontal requieren unanimidad para resolver, así como para los referentes a los extremos que establece el artículo 2055 y concordantes del Código Civil y Comercial, que los eventuales acreedores hipotecarios que tuviesen inscriptos gravámenes por el todo del inmueble general o sobre cualesquiera unidades de propiedad exclusiva, sean fehacientemente notificados de la respectiva resolución, a fin de que puedan oponer sus derechos con anticipación a la realización de

los actos que se hubiesen acordado. **XIX- CERTIFICADOS. Artículo 34** - El Administrador queda autorizado para expedir bajo las responsabilidades a que hubiere lugar, las certificaciones siguientes: **1)** Certificados sobre deudas por expensas comunes; **2)** El certificado de las copias de las actas de la Asamblea; **3)** Las certificaciones del artículo 32 inciso h).

**XX- RESPONSABILIDAD DEL NUDO PROPIETARIO. Artículo 35** - En caso de usufructo, habitación, anticresis, locación, comodato o de cualquier otra clase de acto, hecho o convención que confiera posesión, tenencia o uso y goce sobre la correspondiente unidad, que no sea a título de dueño, no tendrán intervención en el Consorcio los titulares de aquellos derechos, permaneciendo el nudo de propietarios, en cuanto a sus relaciones con la entidad, con la plenitud de las responsabilidades y obligaciones para con ella y en el ejercicio de todos sus derechos de propietario, cualesquiera sean los términos de los contratos celebrados con terceros.

**XXI- JURISDICCIÓN. Artículo 36** - El hecho de ser titular del dominio exclusivo de cada una de las unidades del edificio e integrante del Consorcio como propietario del terreno y las cosas comunes del edificio, importa el conocimiento y aceptación de este Reglamento de Propiedad Horizontal, como así también la obligación de someterse para toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este instrumento, a la jurisdicción de los Tribunales Nacionales de la Capital con exclusión de toda otra, quedando convenido que los domicilio especiales que se constituyen no suponen una prórroga de jurisdicción.

**XXII- ADMINISTRADOR Y SEGURO. Artículo 37 - a)** Por este acto se designa Administrador y Representante Legal del Consorcio, a ... (CUIT. ...), quien constituye domicilio en la calle ... que procederá como mandatario a todos los efectos previstos en el presente y/o en el régimen de Propiedad Horizontal del Código Civil y Comercial. Asimismo en el indicado queda fijado el domicilio legal del Consorcio. **b)** El Administrador y Representante Legal percibirán como retribución por sus servicios, los honorarios que resulten de la aplicación del arancel aprobado por la Asamblea. **c)** El edificio se encuentra actualmente asegurado contra riesgo de incendios, bajo póliza N° ... de la Compañía ... con vencimiento el ... y cumple lo estatuido por el artículo 2067 y concordantes del Código Civil y Comercial, obligándose éste una vez escriturados los departamentos a favor de sus adquirentes, a endosar la póliza en favor del Consorcio. A su vez los integrantes del Consorcio se obligan a reembolsar al anterior propietario lo abonado por prima, en las proporciones establecidas en el artículo 9° inc. a) del presente, a partir de la fecha de posesión o de las respectivas escrituras, según sea el caso.

*<<<NOTAS: 1- Ante las especiales situaciones que se plantean con los ?locales? con acceso al exterior sobre al uso de los servicios centrales y dependencias comunes de los edificios, podría establecerse que los ?locales? contribuirán a las cargas comunes sólo en la medida que puedan materialmente utilizarlas, es decir, si tienen instalaciones de calefacción, agua caliente, videocámaras de seguridad, vigilancia, etc., contribuirán en la misma medida que los departamentos y, en contrario quedarán eximidos de toda o parte de la contribución, entendiéndose que la exclusión corresponde a los gastos normales de atención y mantenimiento de los servicios centrales y también a su reposición (calderas, equipos, herramientas, maquinarias, etc.). 2- El contrato de arbitraje está legislado por los arts. 1649 a 1665 y conc. del CCyC.>>>*