

Reglamento Propiedad Horizontal

ESCRITURA NÚMERO... REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL11. En la ciudad de..., Partido de..., Provincia de Buenos Aires, República Argentina, a... de... de..., ante mí, ..., Notario titular del Registro número... de este Partido, COMPARECE... (datos personales). CONSIDERO al compareciente con capacidad legal para este otorgamiento y su identidad queda justificada por la exhibición del mencionado documento de identidad idóneo, que en fotocopia autenticada de las partes pertinentes agrego a esta escritura. INTERVIENE por sí y expresa: EXPOSICIÓN: 12 a) ... es propietario del inmueble ubicado en... (descripción del inmueble13); b) Según plano PH..., aprobado por el Departamento Propiedad Horizontal de esta Provincia con fecha..., el inmueble se designa como... y constan las siguientes medidas, superficie y linderos:...; c) el compareciente desea someter dicho inmueble al régimen de propiedad horizontal y en tal virtud formaliza el presente REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, de acuerdo con el Código Civil y Comercial de la Nación, sus decretos reglamentarios y las cláusulas que a continuación se establecen: ESTIPULACIÓN: 14 PRIMERO: El consorcio de propietarios del edificio individualizado quedará constituido por los titulares de las unidades que lo componen, según las respectivas escrituras públicas que acrediten la propiedad de las distintas unidades, y su régimen será el que prescribe el Título V del Libro Cuarto del Código Civil y Comercial de la Nación y el que establece el presente reglamento, que regirá para los actuales y futuros propietarios de las unidades en que se ha subdividido el inmueble. SEGUNDO: Conforme con el citado plano de subdivisión característica PH... el edificio se compone de... unidades funcionales y UNA unidad complementaria, TOTALMENTE CONSTRUIDAS, con entrada común por la calle... número..., a saber: UNIDAD FUNCIONAL número UNO: integrada por el polígono CERO CERO-CERO UNO, el cual consta de una superficie cubierta y total para el polígono y la unidad funcional de... metros... decímetros cuadrados. Partida Inmobiliaria:... UNIDAD FUNCIONAL número DOS: Integrada por el polígono CERO CERO-CERO DOS, el cual consta de las siguientes superficies: cubierta... metros... decímetros cuadrados, descubierta... metros... decímetros cuadrados, y total... metros... decímetros cuadrados. Superficie total de la unidad funcional:... metros... decímetros cuadrados. Partida Inmobiliaria:... (...). UNIDAD COMPLEMENTARIA letra ?A?: integrada por el polígono CERO CERO-CERO TRES, el cual consta de las siguientes superficies: semicubierta... metros... decímetros cuadrados, descubierta... metros... decímetros cuadrados, y total... metros... decímetros cuadrados. Superficie total de la unidad complementaria:... metros... decímetros cuadrados. Partida Inmobiliaria:...15 TERCERO: conforme con el plano de subdivisión mencionado, son cosas y partes comunes: a) el terreno; b) los cimientos, vigas portantes, muros maestros, vereda y techos; c) los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes; d) las cañerías y tuberías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional; e) las puertas y ventanas que cierran los vanos de los muros maestros; f) la entrada principal y su pasaje; g) las escaleras de acceso a las unidades y el ascensor; h) los tanques generales de agua; i) los conductos de ventilación; j) los artefactos o instalaciones para servicios de beneficio común; k) los extinguidores de incendio reglamentarios; l) las cosas, muebles y/o accesorios que se incluyan en el respectivo inventario que la administración formule con la aprobación de los propietarios; y m) todas aquellas partes y cosas del edificio sobre las cuales ninguno de los propietarios pueda invocar dominio exclusivo, según constancias de su título de propiedad16. En el plano de subdivisión citado se asignan las siguientes SUPERFICIES COMUNES: planta baja:... Primer piso:... Segundo piso:... Total general superficies comunes:... CUARTO: el valor proporcional de cada unidad funcional en relación con el conjunto del inmueble, y el valor proporcional del derecho que al propietario de cada unidad corresponde respecto de los bienes comunes, será de acuerdo con los siguientes PORCENTUALES: unidad funcional UNO coeficiente...; unidad funcional DOS coeficiente... (...); y unidad complementaria letra ?A? coeficiente...17 QUINTO: las unidades funcionales que componen el edificio se destinarán a vivienda. La unidad complementaria se destinará a espacio para estacionamiento18. SEXTO: el destino dado a las diferentes partes del edificio, como así también la proporción establecida para las unidades de propiedad exclusiva, no podrán modificarse sino por resolución unánime de los propietarios19. SÉPTIMO: el propietario de cada unidad lo es en relación con la superficie y espacio adquiridos en propiedad, según constancia del título de adquisición y plano registrado, dentro de cuyo ámbito podrá ejercer todos los derechos inherentes al dominio, en cuanto no afecten las disposiciones legales, reglamentarias y el presente reglamento. Se consideran 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 revestimientos20. Además será propietario de los lugares y cosas comunes en la proporción prevista en el artículo cuarto de este reglamento. Cada propietario podrá usar de las cosas y partes comunes conforme con su destino, con las limitaciones establecidas por las reglamentaciones y con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás21. OCTAVO: los daños que se ocasionen en los sectores o en las cosas de propiedad común o privativa deberán ser resarcidos por el propietario causante del daño, ya sea que éste provenga de los hechos, circunstancias y/o de la propia negligencia, o bien sea provocado por sus empleados, huéspedes, inquilinos

o visitantes particulares. En el supuesto de no poder individualizarse al causante del daño, los gastos serán soportados por todos los propietarios, aplicándose al efecto los porcentuales establecidos en este reglamento. NOVENO: cada propietario deberá atender de su peculio el mantenimiento de su piso, cielo raso y superficie de las paredes y tabiques divisorios, puertas, ventanas, vidrios, revoques, pinturas y demás obras que sean de carácter interno de su unidad, obligándose a ejecutar de inmediato las reparaciones cuya omisión pueda representar daño o inconveniente a la unidad vecina, siendo responsable de los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento de esta obligación, y deberá permitir el ingreso a la unidad a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar y/o realizar trabajos de interés común, sea que afecten a bienes comunes o privativos. DÉCIMO: en caso de transferencia de la unidad de su propiedad, el transmitente se obliga a comunicar al administrador el nombre, apellido y domicilio del adquirente, quien también deberá notificar al administrador dichos datos, junto con la fecha de adquisición, y confirmar tal circunstancia con la presentación, dentro de los 180 días, del respectivo título de propiedad para su anotación en el registro de propietarios²². En defecto del cumplimiento de esta formalidad, será tenido por propietario el que figure en el referido registro y por domicilio el que esté anotado en él. UNDÉCIMO: está prohibido a los ocupantes, sean o no propietarios: a) ocupar en cualquier forma y para cualquier objeto, aunque sea temporalmente, los lugares de uso y propiedad común; b) arrojar toda clase de objetos o desperdicios a la vía pública o acumular basura en las unidades, las que deberán ser eliminadas en la forma y oportunidad que determinen los reglamentos municipales; c) introducir o mantener en depósito, aunque sea bajo el pretexto de formar parte de las actividades personales del ocupante,

materiales inflamables, explosivos o antihigiénicos; y d) modificar el aspecto externo del edificio. DUODÉCIMO: todo trabajo y/o actividad que produzca ruidos, cualquiera sea su clase o naturaleza, no podrá comenzar antes de las ocho horas y deberá cesar indefectiblemente a las veintidós horas, respetando también el horario de catorce a dieciséis horas. El uso de aparatos de radio, televisión y/o instrumentos musicales está igualmente sometido a este horario, cuando su empleo trascienda a la unidad vecina. DECIMOTERCERO: queda designado administrador el mismo compareciente, quien acepta su nombramiento²³, procederá como mandatario y representante de la comunidad, y no percibirá en principio por su cometido remuneración alguna. El administrador cesará en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. El nuevo administrador será designado de común acuerdo por los propietarios por mayoría absoluta, debiendo fijarse en el acto del nombramiento su remuneración. En la misma forma se procederá para su remoción. El mandato del administrador durará un año a partir de su designación²⁴. Son deberes del administrador: a) representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo, con todas las facultades propias de su carácter de representante legal; b) convocar a la asamblea y redactar el orden del día; c) cumplir y hacer cumplir este reglamento y ejecutar las decisiones de la asamblea; d) atender la conservación de las cosas y partes comunes, la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales; e) practicar la cuenta de expensas, remitir a los propietarios mensualmente su detalle y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas; f) rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero; g) nombrar y remover al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto; h) cumplir con las obligaciones impuestas por la legislación laboral, previsional y tributaria; i) constituir y renovar 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; j) 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; k) archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones; l) en caso de renuncia o remoción, entregar al consejo de propietarios dentro de los quince días hábiles los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas; m) notificar a los propietarios inmediatamente de la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio; y n) expedir dentro del plazo de tres días hábiles, a pedido de parte interesada, 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 y el estado del fondo de reserva²⁵. DECIMOCUARTO: el administrador representará al consorcio en toda relación jurídica frente a los integrantes del consorcio, sus dependientes, terceros y autoridades públicas, personalmente o mediante apoderado, ejerciendo todos los derechos, recursos y acciones del consorcio, pudiendo contratar, adquirir derechos, contraer obligaciones, e intervenir en todos los juicios, causas y procedimientos judiciales y administrativos en que tenga interés o parte, que se encuentren en curso o se inicien en el futuro, como actor, demandado, denunciante, denunciado, querellante, tercerista, interesado o en cualquier otro carácter²⁶. DECIMOQUINTO: serán válidas las resoluciones del consorcio, ya sea en las asambleas ordinarias como en las extraordinarias, cuando se tomen por mayoría absoluta de votos, computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y formada con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas en relación con el conjunto²⁷. Las cláusulas del presente reglamento sólo podrán modificarse por una mayoría de dos tercios calculada

sobre la totalidad de los propietarios²⁸, a excepción de las cláusulas estatutarias cuya modificación requiere unanimidad, tales como la estructura del edificio, el destino y el porcentual de las unidades. También requerirán unanimidad la sobreedificación, las mejoras u obras nuevas que graviten o modifiquen la estructura del inmueble de una manera sustancial o que se realicen en cosas y partes comunes en interés particular que sólo beneficie a un propietario. Para la supresión o limitación de derechos acordados a las unidades que excedan de meras cuestiones de funcionamiento cotidiano, la mayoría debe integrarse con la conformidad expresa de sus titulares²⁹. DECIMOSEXTO: el ejercicio financiero del consorcio durará un año y la fecha de cierre será el día... de... de cada año³⁰. DECIMOSÉPTIMO: las asambleas podrán ser ordinarias o extraordinarias y serán presididas por quien ejerza la administración del consorcio. En la primera asamblea que se realice, el consorcio deberá fijar el mes de cada año en que se celebrarán las asambleas ordinarias en el futuro, debiendo mediar entre el cierre del ejercicio y el mes fijado, por los menos dos meses. La periodicidad de las reuniones no podrá ser superior a un año. En las reuniones ordinarias se considerarán los informes, balances, determinación del monto y compañía en que debe ser tomado el seguro integral del consorcio, rendición de cuentas de la administración, honorarios de esta, monto y destino del fondo de reserva, y demás asuntos presentados por los propietarios³¹. La asamblea puede autoconvocarse para deliberar y las decisiones adoptadas serán válidas si la autoconvocatoria y el temario se aprueban por una mayoría de dos tercios calculada sobre la totalidad de los propietarios. Las reuniones extraordinarias se solicitarán indicando el asunto a tratar al administrador, quien las convocará. Corresponde a las asambleas extraordinarias tratar además sobre los siguientes puntos: remoción de los integrantes de la administración, ejecución de trabajos o modificaciones no imprescindibles en los bienes comunes, modificación del presente reglamento e iniciación de acciones judiciales. La administración deberá avisar a los propietarios de las reuniones con diez días de anticipación, mediante comunicación fehaciente remitida al domicilio declarado o en su defecto a la unidad de la cual es propietario. Se notificará el lugar, el día y la hora de la reunión y el orden del día a tratar³². Para sesionar válidamente deberán encontrarse presentes los titulares de dominio de las unidades o quienes los representen legalmente, siendo suficiente la presentación de una carta poder. Un mismo apoderado no podrá representar a más de dos propietarios y el administrador no podrá ser apoderado³³. En los casos de condominio, los diferentes titulares deberán unificar representación. De dichas reuniones se levantará un acta que deberá contener el lugar y fecha de la reunión y el texto de las resoluciones adoptadas. La administración comunicará las resoluciones de las asambleas a los ausentes por carta certificada. DECIMOCTAVO: las expensas por administración y/o reparación de las partes y bienes comunes del edificio, serán soportadas por los propietarios en igual proporción a la establecida en el artículo cuarto³⁴. Los propietarios no podrán eximirse del pago por renuncia al uso de los bienes y servicios comunes ni por abandono de la unidad de su propiedad. Integrarán las expensas comunes: a) los gastos de administración; b) los impuestos, tasas, contribuciones y servicios de cualquier naturaleza que graviten sobre el inmueble en su calidad de cosa común; c) los gastos ocasionados por la reparación y conservación de las partes y bienes comunes; d) las primas de los seguros del edificio en su conjunto; e) las obras nuevas autorizadas por el consorcio; f) los servicios por capital e intereses de las hipotecas u otros derechos reales que graven al inmueble en conjunto; g) los gastos de reconstrucción en los casos de grave deterioro o destrucción del edificio, cuando así se hubiere resuelto en asamblea; y h) todo otro gasto o servicio que se origine como consecuencia de la resolución válida de los propietarios sobre asuntos de interés común no comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al administrador. DECIMONOVENO: los propietarios contribuirán a solventar las expensas comunes mediante el pago de una cuota mensual que resultará del cálculo que el administrador realice periódicamente a ese efecto. Dicha cuota deberá ser abonada del uno al diez de cada mes, por períodos adelantados y en el domicilio del administrador o mediante depósito bancario según se acuerde en la asamblea ordinaria. Las cuotas no abonadas en los términos establecidos devengarán, a favor del consorcio, un interés igual al que fije en ese momento el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones a plazo fijo a treinta días, y la mora de dos servicios no abonados totalmente dentro de las cuarenta y ocho horas de exigido su pago por un medio fehaciente, dejará abierta la vía judicial para proceder al remate de la unidad por el martillero que la administración designe, con la base de la deuda por expensas y monto de la hipoteca u otros gravámenes que reconozca, con sus servicios, intereses y gastos. El consorcio podrá adquirir la unidad subastada por decisión unánime de la asamblea. VIGÉSIMO: la asamblea podrá decidir la creación de un fondo de reserva, mediante una contribución adicional de todos los propietarios en la proporción establecida en el artículo cuarto de este reglamento, el que será contabilizado en una cuenta especial³⁵. VIGESIMOPRIMERO: el conjunto de los propietarios de las unidades constituye la persona jurídica consorcio, con domicilio en el inmueble, quien será titular del crédito por expensas comunes, del fondo de reserva que eventualmente se constituya y de todo otro bien que adquiera³⁶. El uso y goce de los bienes del consorcio será conforme con su destino y según las previsiones legales y reglamentarias³⁷. VIGESIMOSEGUNDO: la asamblea puede decidir la creación de un consejo de propietarios, integrado por titulares de unidades del edificio, quienes deberán ser designados por la asamblea. Tendrá las siguientes atribuciones: a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el

administrador omitiera 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; y d) ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, con convocatoria a la asamblea dentro de los treinta días de producida la vacancia³⁸. VIGESIMOTERCERO: el hecho de ser titular de cada una de las unidades e integrante del consorcio importa el conocimiento y la aceptación de este reglamento, que se integra al título suficiente sobre la unidad funcional³⁹, como así también la obligación de someterse para toda cuestión propia de este instrumento, a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de justicia de la ciudad de..., quedando expresamente convenido que los domicilios especiales que se constituyan no han de importar prórroga de jurisdicción y que sólo quedarán establecidos a los efectos de recibir las notificaciones judiciales o extrajudiciales. BAJO los términos que anteceden, se deja establecido el presente reglamento de propiedad horizontal. DECLARACIONES COMPLEMENTARIAS: el compareciente manifiesta bajo juramento que sus datos personales son correctos, completos y fiel expresión de la verdad, y que no se encuentra alcanzado por las disposiciones a que se refiere el punto 1.3.4.3. de la Sección 1 de las normas sobre "Prevención del lavado de dinero y de otras actividades ilícitas" y la Resolución 11/2011 de la Unidad de Información Financiera (UIF), cuyo contenido manifiesta conocer. CONSTANCIAS NOTARIALES⁴⁰: CERTIFICADOS REGISTRALES: de acuerdo con los certificados expedidos por el Registro de la Propiedad con fecha... de... de... bajo los números... el de dominio y... el de inhibiciones, el compareciente no está inhibido para disponer de sus bienes y el inmueble no se halla afectado por gravámenes, restricciones ni interdicciones. TÍTULO: le corresponde al compareciente el inmueble deslindado en virtud de... INSCRIPCIÓN REGISTRAL:... CERTIFICADO CATASTRAL: informado por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) con fecha... bajo el número... NOMENCLATURA CATASTRAL:... PARTIDA INMOBILIARIA:... VALUACIÓN FISCAL:... VALUACIÓN FISCAL PARA IMPUESTO AL ACTO:... PLANO PH: a) el citado plano PH..., uno de cuyos ejemplares se agrega a la presente, se halla registrado en la Dirección Provincial de Catastro Territorial en el Legajo Parcelario (Ley 10.707) número..., Folio..., con fecha..., en el Partido de... (...); b) dicho plano PH ha sido comunicado al Registro de la Propiedad con fecha... bajo el número... en la matrícula citada; y c) contiene las siguientes notas: ?...?. LEO al compareciente esta escritura, quien la otorga y firma ante mí, doy fe.