

90. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

En la Ciudad de Buenos Aires, a los.....días del mes de.....de 20.... Comparece ante mí, Escribano Autorizante, el Sr.....DNI.....con domicilio en..... quien declara que goza de plena capacidad de derecho y ejercicio, sin estar afectado por ningún tipo de restricción. Interviene por sí en calidad de PROPIETARIO¹ de la finca ubicada en de esta Ciudad de Buenos Aires, Inscripta bajo los siguientes datos.....Y MANIFIESTA que viene a someter dicho inmueble al REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL conforme lo regula el capítulo..... del CCyC y sus reglamentaciones. Requiere que dé forma notarial a sus declaraciones que interpreto y redacto en los artículos siguientes. El Reglamento regirá en el edificio para todos los propietarios, presentes y futuros y los ocupantes por cualquier título de las Unidades que lo integran. **ARTICULO PRIMERO (I). OBJETO del ACTO:** Se afecta al régimen de propiedad horizontal, el inmueble de propiedad del Sr., ubicado en....., con frente a la calle ... números... entre .. y ... edificado en el lote de terreno designado con el número ... de la manzana..., que mide... Superficie... Linderos... Nomenclatura Catastral, , designado en sus antecedentes como, Plano de Mensura de Subdivisión confeccionado por **ARTICULO SEGUNDO (II) CONSTITUCION DE LA PERSONA JURIDICA:** A los fines de la afectación referida en el artículo anterior, el compareciente constituye la persona jurídica, “CONSORCIO DE PROPIETARIOS del EDIFICIO con frente a la calle... números... de” en adelante “EL CONSORCIO”, con domicilio en el inmueble que se afecta a propiedad horizontal por este acto, donde tendrá su sede social. Será representado por el Administrador e integrado con las correspondientes proporciones sobre las partes comunes del inmueble general, por los titulares del dominio exclusivo de los sectores que se determinan, según las respectivas escrituras que acrediten el dominio. **ARTICULO TERCERO (III) DE DOMINIO EXCLUSIVO:** El edificio, según plano que se anexa y cuyas especificaciones son parte de este instrumento, ofrece la siguiente división destinada al dominio exclusivo, con la respectiva proporción de valores: Valor total del Edificio 100%. Unidad Funcional Nro. 1, ubicada en ... con una superficie de..... metros cuadrados, el..... %. (*así sucesivamente con todas las unidades funcionales*). Queda determinada la proporción para el pago de las expensas comunes de la siguiente forma..... **ARTICULO CUARTO (IV) DE LAS PARTES 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 consorcio², m) la piscina, el solárium, el gimnasio, el lavadero, el salón de usos múltiples³ y n) todas aquellas partes y cosas del edificio sobre las cuales ninguno de los copropietarios pueda invocar dominio exclusivo, según las constancias de su título de propiedad⁴. **SUPERFICIES COMUNES QUE SURGEN DEL PLANO:.....ARTICULO QUINTO (V) COMPOSICION DEL PATRIMONIO:** El patrimonio de la persona creada, esta conformado por el aporte

¹ **ARTICULO 2038.-** Constitución. A los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario. El reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional.

² El art. 2041 del CCyC indica cosas y partes que necesariamente son comunes, aclarando al final de la norma que la enumeración tiene “carácter enunciativo”.

³ El art 2042 enumera con carácter enunciativo cosas y partes comunes no indispensables.

⁴ **ARTICULO 2040.-** Cosas y partes comunes. Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes. Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales. Cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios.

que el compareciente integra por este acto, en dinero efectivo, por un valor de PESOS..., que deja a disposición de la Administración de “El CONSORCIO”. Dicho importe le deberá ser reintegrado por el administrador, una vez aportado el porcentaje que corresponda a cada unidad por los consorcistas, con excepción de la parte que le corresponda por las unidades que conserve de su propiedad. Asimismo, el patrimonio del consorcio se compondrá por las aportes dinerarios que efectúen los propietarios en concepto de expensas comunes y extraordinarias y otros conceptos ordinarios y extraordinarios, deducidos los gastos y erogaciones del regular funcionamiento del consorcio; los aportes dinerarios que efectuaran los propietarios como fondo de reserva; los bienes muebles comunes; y los bienes inmuebles que pudieran adquirirse por juicio ejecutivo de cobro de expensas impagas. **ARTICULO SEXTO: (VI):** El plazo de duración de la persona jurídica se extiende hasta la desafectación total del edificio del régimen de propiedad horizontal, sea por decisión de los copropietarios o por destrucción total del edificio, extendiéndose en el tiempo necesario para concluir con todas las diligencias, cumplimiento de obligaciones pendientes y ejecución de los actos necesarios para la extinción total. **ARTICULO SEPTIMO (VII):** La dirección y administración estará a cargo de un “administrador”. El administrador es representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica. El administrador designado en este Reglamento cesa en oportunidad de la primera Asamblea si no es ratificado en ella. La primera Asamblea debe realizarse dentro de los noventa días cumplidos los dos años del otorgamiento del presente o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las Unidades Funcionales, lo que ocurra primero. 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. El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, este Reglamento y la Asamblea de propietarios ⁵. En especial debe: a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día; b) ejecutar las decisiones de la asamblea; c) atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales; d) practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios; e) rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal; f) nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto; g) cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria; h) mantener asegurado el inmueble con 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; i) 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. También debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones; j) en caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas; k) notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio; l) a pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres días hábiles 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; m) representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal. **ARTICULO OCTAVO (VIII) LAS ASAMBLEAS⁶:** La asamblea es la reunión de propietarios facultada para resolver: a) las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal; b) las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de éstos o por quien representa el cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto; c) las cuestiones sobre la conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio; d) las cuestiones no contempladas

⁵ El art. 2067 establece que el administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios y cuales son en especial las obligaciones que debe cumplir.

⁶ Los arts 2058 a 2063 regulan las Asambleas.

como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios, si lo hubiere. Los propietarios deben ser convocados a la asamblea en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, con transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa; es nulo el tratamiento de otros temas, excepto si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratar el tema. La asamblea puede autoconvocarse para deliberar. Las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios. Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios aunque no lo hagan en asamblea. Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto. La mayoría de los presentes puede proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los quince días de notificados, excepto que éstos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente. El derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea. 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 titulares. Es obligatorio llevar un Libro de Actas de Asamblea y un Libro de Registro de firmas de los propietarios. Debe labrarse acta de cada asamblea en el libro respectivo, en el que los presentes deben firmar como constancia de su asistencia. Las firmas que suscriben cada asamblea deben ser cotejadas por el administrador con las firmas originales registradas. Las actas deben confeccionarse por un secretario de actas elegido por los propietarios; éstas deben contener el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o, en su caso, propuestas por la mayoría de los presentes y ser firmadas por el presidente de la asamblea y dos propietarios. Al pie de cada acta, el administrador debe dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas. Si el administrador o el consejo de propietarios, en subsidio, omiten convocar a la asamblea, los propietarios que representan el diez por ciento del total pueden solicitar al juez la convocatoria de una asamblea judicial. El juez debe fijar una audiencia a realizarse en su presencia a la que debe convocar a los propietarios. La asamblea judicial puede resolver con mayoría simple de presentes. Si no llega a una decisión, en su caso, decide el juez en forma sumarísima. Asimismo, y si corresponde, el juez puede disponer medidas cautelares para regularizar la situación del consorcio. La asamblea puede designar un consejo integrado por propietarios, con las siguientes atribuciones: 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 dentro de 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. **ARTICULO NOVENO (IX): USO Y GOCE GENERAL DE LAS COSAS Y PARTES COMUNES:** Son comunes a todas las Unidades Funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las enunciadas en el Artículo Cuarto de este Reglamento. Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo. Cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino sin perjudicar o restringir los derechos de otros propietarios. **ARTICULO DECIMO (X):** El destino de las Unidades Funcionales será.....**ARTICULO DECIMO PRIMERO (XI) FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:** Los propietarios pueden respecto de su unidad vender, donar, dar en pago, permutar, constituir derechos reales desmembrados (usufructo, habitación) o derechos reales de garantía (hipoteca, anticresis)⁷. Asimismo, los propietario están obligados a ⁸: a) cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal y del reglamento interno, si lo hay; b) conservar en

⁷ *ARTICULO 2045.-Facultades. Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar la unidad funcional que le pertenece, o sobre ella constituir derechos reales o personales. La constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre la unidad funcional, comprende a las cosas y partes comunes y a la unidad complementaria, y no puede realizarse separadamente de éstas.*

⁸ *El artículo 2046 establece cuáles son las obligaciones de los propietarios y el art. 2048 cómo se atienden a los gastos y contribuciones.*

buen estado su unidad funcional; c) pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa; d) contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay; e) permitir el acceso a su unidad funcional para realizar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio, como asimismo para verificar el funcionamiento de cocinas, calefones, estufas y otras cosas riesgosas o para controlar los trabajos de su instalación; f) notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional. g) cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia Unidad Funcional; h) debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el Reglamento o por la Asamblea. El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el Consejo de Propietarios, si lo hubiere, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones.⁹

ARTICULO DUODÉCIMO (XII) PROHIBICIONES¹⁰: Les está prohibido a los propietarios y ocupantes: a) destinar las Unidades Funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en este Reglamento de Propiedad Horizontal; b) perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia; c) ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble; y d) depositar cosas peligrosas o perjudiciales.

ARTICULO DECIMO TERCERO (XIII) NOTAS DEL PLANO..... (Incluir las notas del plano y demás circunstancias que deberán constar tanto en el Reglamento de Copropiedad y Administración como en las escrituras traslativas de dominio).

ARTICULO DECIMO CUARTO (XIV): CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DE ESTE REGLAMENTO: El hecho de ser titular exclusivo de cualquiera de las unidades del edificio e integrante del consorcio como propietario forzoso del terreno, importa el conocimiento y la aceptación del presente reglamento y la obligación de someter toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este instrumento a los tribunales ordinarios que correspondan por la ubicación del edificio, quedando expresamente convenido que la constitución de otros domicilios para recibir notificaciones no implicarán prórroga alguna de jurisdicción. Los copropietarios deberán comunicar al Administrador los cambios de domicilio de modo fehaciente; hasta entonces subsistirán los ya conocidos.

ARTICULO DECIMO QUINTO (XV): DEPÓSITO DEL TESTIMONIO DE ESTE REGLAMENTO: El testimonio de este Reglamento, inscripto en el Registro de la Propiedad, quedará en poder del Administrador pudiendo expedirse a los copropietarios que lo soliciten otros testimonios o copias a su exclusivo cargo. El compareciente agrega: a) que conoce y acepta el contenido de los relevamientos parcelarios y b) teniendo en cuenta la vigencia de las leyes que se relacionarán, el otorgamiento de la presente importa la conformidad con la incorporación de sus datos personales a los archivos manuales y automatizados existentes en esta notaría, los que deberán ser conservados con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de cumplimiento obligatorio y declaran bajo juramento no ser persona políticamente expuesta.

ARTICULO DECIMO SEXTO (XVI): CONSTANCIAS NOTARIALES: I) TÍTULO: Lo descripto pertenece a Por compra..... II) REGISTRACIONES:..... III) INFORME CATASTRAL:IV) INFORME REGISTRAL: Certificados V) EMPRESA AGUAS..... VI) SEGURO INTEGRAL DE CONSORCIO: El inmueble se encuentra asegurado contra riesgo de incendio y responsabilidad civil. VII) INFORMACIÓN ESPECÍFICA SOBRE NORMATIVA VIGENTE. Sin perjuicio de la conformidad prestada, informo detenidamente a las partes el contenido de estas normas: 1) PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. Ley 25.326, de su decreto reglamentario 1558/01 y de las disposiciones de la Dirección Nacional de Datos Personales; 2) UNIDAD DE INFORMACIÓN FINANCIERA: a) Ley 25.246, de sus modificatorias, del Decreto 290/2007 y modificatorio y la Resolución de la Unidad de Información Financiera 10/2004, sus modificatorias y 21/2011, respecto a la licitud de la proveniencia del dinero para efectuar transacciones y b) Resoluciones 11/11 y 26/11 sobre la condición de personas políticamente expuestas. VIII) JUSTIFICACIÓN DE IDENTIDAD. JUICIO DE CAPACIDAD Y LEGITIMACIÓN: Justifico la identidad del compareciente de acuerdo con lo prescripto por el artículo 306, inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación, con la exhibición de documento

⁹ ARTICULO 2050.-Obligados al pago de expensas. Además del propietario, y sin implicar liberación de éste, están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los que sean poseedores por cualquier título.

¹⁰ Conforme artículo 2047 del CCyC.

idóneo precitado, que en original tengo a la vista, y cuyas fotocopias autenticadas de sus partes pertinentes agrego a la presente. Las partes declaran que son plenamente capaces conforme a los artículos 22 y 23 del Código Civil y Comercial de la Nación y que no están afectadas por ninguna restricción ni limitación a la capacidad material y jurídica conforme al artículo 31 y siguientes del mismo Código. LEO al otorgante, quien firma.