



H. Cámara de Diputados de la Nación

Las Islas Malvinas, Georgias del Sur
y Sandwich del Sur son Argentinas

Buenos Aires, 3 de marzo de 2003.-

Sr. Presidente de la
H. Cámara de Diputados de la Nación
Dr. Eduardo Camaño
S _____ / _____ D

CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION MESA DE ENTRADAS	
25 ABR 2003	
SEC: 2	1º / 594 HOR / 10º

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted con el objeto de solicitarle quiera tener a bien disponer la reproducción del siguiente proyecto de Ley de mi autoría:

Nº 970-D-01 - Proyecto de Ley - Sustitución de los artículos 9º, 10 y 11 de la ley 13.512, de Propiedad Horizontal, sobre Consorcio y Administración.
(Reproducción del expediente 540-D-99).

Acompaño al efecto, cinco (5) copias del referido proyecto.

Dr. HECTOR T. POLINO
DIPUTADO DE LA NACION

Buenos Aires, 1º de marzo de 2001.

Al señor presidente de la Honorable Cámara de
Diputados de la Nación, don Rafael Pascual.
S/D.

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted con el objeto de solicitarle quiera tener a bien disponer la reproducción del siguiente proyecto de ley de mi autoría:

540-D.-99 –proyecto de ley– Modificación a la ley 13.512 de propiedad horizontal. Sustitución de los artículos 9º (consorcio de copropietarios y reglamento), artículo 10 (resoluciones de asamblea) y artículo 11 (representante legal del reglamento); incorporación de párrafo en el artículo 18 (consorcios de hecho).

Acompaño al efecto, cinco (5) copias del referido proyecto.

Héctor T. Polino.

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1º – Sustitúyese el texto de los artículos 9º, 10 y 11 de la ley 13.512, por los siguientes:

Artículo 9º: Al constituirse el consorcio de copropietarios deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración por escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, al igual que toda reforma que se le efectuare.

La persona física o jurídica que inscribiere el reglamento originario designará al primer administrador, no pudiendo hacerlo por un lapso superior a dos años. Toda cláusula abusiva es susceptible de ser declarada nula en sede judicial previo tratamiento por la asamblea de copropietarios.

El reglamento debe proveer obligatoriamente a los siguientes puntos:

- a) La forma de designación de un representante de los copropietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que se desempeñará como administrador de las partes comunes con las facultades y obligaciones establecidas en el artículo 11 y con la remuneración que determine la asamblea o el consejo de vigilancia;
- b) El plazo de duración de su mandato y el procedimiento para la remoción del administrador, la que podrá resolverse por mayoría absoluta de los votos presentes, no pudiéndose en ningún caso exigir una mayoría superior;

- c) Establecer la forma en que los copropietarios serán citados a las asambleas;
- d) Determinar el régimen de asambleas, las que en todos los casos se citarán con 15 días de anticipación, poniendo el padrón de copropietarios con su domicilio real y la documentación a considerar a disposición de los mismos; no podrán llevarse a cabo en días feriados ni en el horario de trabajo de la mayoría de ellos; el quórum será de la mitad más uno y después de media hora de espera se conformará con los que estuvieren presentes;
- e) Las formalidades de la representación por poder, el que en ningún caso podrá recaer sobre el administrador, sus empleados o empleados del consorcio; ninguna persona podrá representar a más de dos copropietarios.

El administrador debe proceder de buena fe en la convocatoria a asamblea procurando la mayor participación posible de copropietarios y proveyéndoles de toda la información necesaria para aprobar resoluciones con conocimiento de causa.

El reglamento podrá prever la conformación de un consejo de vigilancia conformado exclusivamente por copropietarios o sus apoderados, el que tendrá a su cargo la revisión de las cuentas, aconsejar o no a la asamblea la aprobación del informe previsto en el artículo 11 inciso 8 y prestar conformidad para los actos expresamente previstos en ese cuerpo legal, el que reglamentará su forma de funcionamiento.

Artículo 10: Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los copropietarios serán resueltos, previa deliberación de éstos, por simple mayoría de votos presentes en la asamblea, salvo que el reglamento fijare una mayoría especial, la que en ningún caso podrá sobrepasar los límites establecidos en esta ley. Los votos se computarán en la misma proporción que la contribución a las expensas comunes y en su defecto cada propietario tendrá uno. En caso de condominio de una unidad, cualquiera de los condóminos podrá representarla. Si concurrieren más de uno deberán unificar la representación.

Las resoluciones de las asambleas son impugnables en sede judicial por violación de la ley o el reglamento, dentro de los sesenta días hábiles del cierre de la misma. El pedido de copia del acta suspenderá este plazo hasta tanto se haga entrega de la misma.

El juez oír a las partes y resolverá en forma sumaria las impugnaciones. Cuando la gravedad del caso lo justificare podrá convocar a

asamblea a fin de que ésta resuelva la cuestión planteada.

Artículo 11: El administrador es el representante legal del consorcio de copropietarios con aplicación supletoria de las normas del mandato, debiendo ejercer su función con la probidad, eficiencia y diligencia propia de un buen custodio de bienes ajenos.

Tiene las siguientes facultades y obligaciones:

1. Cumplir con las obligaciones emanadas de las leyes vigentes.
2. Cumplir y hacer cumplir in presente ley, el reglamento de copropiedad y administración y las resoluciones de las asambleas de copropietarios.
3. Confeccionar la cuenta de expensas discriminando las ordinarias de las extraordinarias; en estas últimas se incluirán las mejoras de las partes y las reparaciones que excedan los meros gastos de conservación.
4. Cobrar las expensas y disponer los pagos necesarios; depositar en un banco los fondos del consorcio a nombre de éste; constituir y administrar el fondo de reserva, pudiendo el reglamento exigir conformidad de la asamblea o del consejo de vigilancia para disponer de todo o parte del mismo.
5. Perseguir el cobro judicial de las expensas en mora, procurando evitar que la acumulación de éstas distorsione la proporción de las cargas de los copropietarios no morosos.
6. Mantener asegurado el inmueble contra incendio y accidentes personales y todo otro riesgo que la asamblea resuelva prevenir.
7. Llevar un registro actualizado de los copropietarios y ocupantes a cualquier título y del domicilio real de los primeros el que SC hallará en todos los casos a disposición de todos ellos.
8. Rendir cuenta ante la asamblea anualmente presentando un informe detallado de ingresos y egresos y poniendo todos los comprobantes a disposición de los copropietarios o sus apoderados.
9. Contratar al personal en relación de dependencia, con acuerdo del consejo de vigilancia cuando así estuviere previsto; aplicarle sanciones disciplinarias.
10. Despedir al personal en relación de dependencia, en todos los casos con acuerdo del consejo de vigilancia o de la asamblea.
11. Velar por la seguridad del edificio y el resguardo del medio ambiente próximo.

12. Promover las relaciones de buena vecindad entre los copropietarios, fomentando y propiciando la convivencia armónica, la participación y colaboración en la solución de los problemas comunes.

El administrador responde frente al consorcio de propietarios por el incumplimiento de sus obligaciones.

La acción de remoción tramitará en forma sumaria y sólo procederá por vía de impugnación a la asamblea que denegó el pedido.

Promovida la acción, el juez, podrá, de acuerdo a los elementos de prueba que le fueren arimados y sin que ello importe pronunciamiento sobre el fondo de la cuestión, designar un veedor o un interventor provisorio que reemplazará al administrador hasta que se dicte sentencia.

Art. 2º – Agrégase el siguiente párrafo a continuación del texto actual del artículo 18 de la ley 13.512:

Los consorcios de hecho conformados por adjudicatarios de planes de vivienda públicos o privados, se regirán por las normas de la presente ley. El propietario designará al administrador y los adjudicatarios tendrán todos los derechos y obligaciones de un copropietario en la administración de los bienes comunes, no pudiendo en ningún caso tomar disposiciones que importen actos de disposición.

Art. 3º – Comuníquese al Poder Ejecutivo.