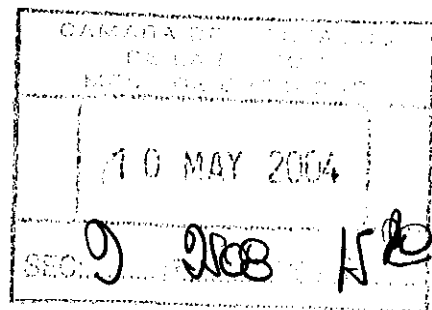
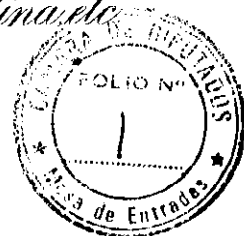


Proyecto de ley



El Senador y Cámara de Diputados de la Nación Argentina etc.

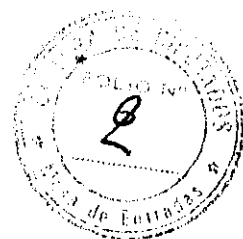


Art. 1 : Incorpórense al texto de la ley 13512 sobre Régimen de la Propiedad Horizontal los siguientes artículos :

Art. 3 bis : Todo propietario de unidad funcional sometida al régimen de Propiedad Horizontal deberá acreditar, ante el Administrador del Consorcio, su calidad de titular de dominio mediante entrega de una copia del correspondiente título de propiedad o de informe oficial fehaciente, debiendo asimismo constituir un domicilio especial. En ausencia de éste último recaudo, toda notificación que se le cursare relacionada con su calidad de consorcista podrá practicarse válidamente en cualquier unidad funcional de la que fuese titular. Asimismo deberá mantener informado al Administrador acerca de la cantidad de personas que habitaren permanentemente las unidades de su propiedad.

Art. 10 bis: El propietario está obligado a asistir a las asambleas convocadas legalmente. No haciéndolo en forma personal ni mediante representación, su ausencia surtirá los efectos del mandato tácito en favor de la mayoría de los presentes, en los términos del art. 1874 del Código Civil. Dicho mandato tácito sólo surtirá efectos cuando el ausente haya sido notificado de la asamblea de manera indubitable, mediante notificación personal o por carta-documento y además se encontraren presentes en la misma, como mínimo, un número de propietarios que representen el veinte por ciento del total de unidades del edificio. El mandato tácito no surtirá efectos en aquellos consorcios integrados por menos de diez unidades ni se aplicará en los casos contemplados en los artículos 7, 9 y 16.

Art. 10 ter: Las asambleas de propietarios son soberanas y constituyen la autoridad máxima del Consorcio. El propietario podrá hacerse representar en ellas por un tercero mediante una simple autorización extendida por escrito en presencia de dos personas hábiles, quienes deberán firmarla juntamente con él en carácter de testigos del acto, consignando fecha, documentos de identidad y domicilios respectivos. Cada apoderado sólo podrá representar hasta un máximo de dos propietarios.



Proyecto de ley

El Senador y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.

Bajo ningún concepto y en ninguna circunstancia podrá el Administrador desempeñarse como mandatario de un propietario, mientras dure su mandato.

Art. 10 quater: Las asambleas ordinarias se celebrarán obligatoriamente una vez al año, oportunidad en que el administrador deberá rendir cuentas de su gestión. Los reglamentos deberán establecer una fecha determinada para la reunión.

Las asambleas extraordinarias serán convocadas por el Administrador cuando lo juzgue conveniente o a pedido de propietarios que representen, como mínimo, un 20 % del total de unidades del Consorcio.

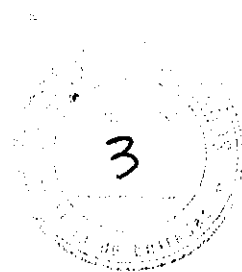
También podrán ser convocadas por un grupo de propietarios que representen, como mínimo, un 20 % de los votos del Consorcio computados por unidad y por proporción, no operándose, en este supuesto, mandato tácito alguno. El acta asamblearia deberá labrarse ante Escribano público.

Art. 11 bis: El Administrador es el representante legal del Consorcio. Los candidatos deberán demostrar poseer idoneidad suficiente y estar inscriptos en un Registro Público de naturaleza oficial, si lo hubiere. El mandato otorgado para administrar tendrá una duración mínima de un año contado a partir de la fecha de celebración de la asamblea que lo otorgue. El mismo no podrá ser revocado antes de ese término sino por causa de suma gravedad o por sentencia judicial. El administrador que fuere desplazado sin motivos valederos en infracción a esta disposición, podrá accionar contra el Consorcio por daños y perjuicios.

Todo Administrador deberá llevar una lista actualizada de la identidad y domicilio de los titulares de dominio de las respectivas unidades que administre, manteniéndola a disposición de los propietarios.

Para despedir al personal del Consorcio, como así también para comprometerlo en obligaciones extraordinarias o efectuar erogaciones que no fueren necesarias y urgentes, el Administrador deberá contar con la aprobación de la Asamblea de propietarios.

Deberá notificar a los propietarios, dentro de las 48 horas de recibida la comunicación respectiva, la existencia de cualquier reclamo judicial o administrativo que pudiere afectar el patrimonio del Consorcio.



Proyecto de ley

El Senador y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc

Al finalizar su mandato y dentro de los 15 días hábiles posteriores, el Administrador deberá rendir acabada cuenta de su gestión, entregando a quien lo reemplace los activos existentes, libros y demás documentos del Consorcio.

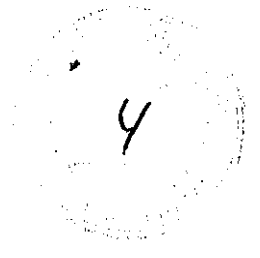
Art. 17 bis: Los Consorcios de Propietarios de la Propiedad Horizontal son personas jurídicas de carácter limitado, sin fines de lucro y en ningún caso podrán ser considerados como empresas, sociedades ni entidades patronales a los fines impositivos o laborales.

Art. 17 ter: En caso de venta de las unidades funcionales, los escribanos intervinientes deberán requerir al Administrador una constancia de las deudas por expensas de la unidad en cuestión, así como de la existencia de reclamos judiciales y administrativos contra el Consorcio. Su omisión o dilación hará responsables a ambos frente a los adquirentes por los daños y perjuicios correspondientes.

Asimismo, los escribanos intervinientes en las respectivas compraventas de unidades deberán entregar al comprador, bajo pena de nulidad del acto, copia simple del Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio.

Art. 18 bis: En los juicios en los que el Consorcio actúe como actor o demandado, en ausencia del Administrador y al sólo efecto de evitar la rebeldía procesal, en su caso, cualquier propietario estará habilitado para absolver posiciones en representación del Consorcio a título de gestor de negocios, en la respectiva audiencia confesional. El administrador que sin causa justificada no concurriere a dicha audiencia será responsable por daños y perjuicios.

Art. 18 ter: Salvo los juicios por ejecución de expensas comunes, todos los conflictos litigiosos suscitados entre propietarios entre sí y entre éstos y la Administración originados en la interpretación o el cumplimiento del Reglamento de Copropiedad y Administración deberán ser resueltos por uno o más árbitros elegidos por las partes de común acuerdo. En caso de no existir acuerdo, cada parte elegirá un árbitro, los que a su vez deberán elegir por el medio que juzguen más adecuado, a un tercero. El tribunal así formado, por mayoría, determinará el procedimiento arbitral más conveniente al caso, adoptando el vigente en las respectivas jurisdicciones o el de cualquiera otra de su elección.



Proyecto de ley

El Senador y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc

La parte que, fehacientemente intimada por la contraria no procediese a designar árbitro comunicándoselo a la misma en el plazo de diez días, quedará sujeta a la competencia del árbitro investido por ésta y al procedimiento que el mismo adopte. Podrá designar árbitro con posterioridad, pero éste se incorporará al tribunal unipersonal en el estado en que se encuentre el trámite, debiendo elegirse el tercer árbitro mencionado en el párrafo anterior pero sin poder retrotraerse los actos procesales ya concluidos.

La reglamentación de la presente ley ordenará crear un Registro Oficial de Abogados Árbitros abierto a todos aquellos que demuestren haber ejercido la profesión durante los últimos diez años en forma ininterrumpida, como mínimo.

Art. 19 bis: Esta ley es de orden público. Quedan derogadas y sin ningún valor todas las disposiciones legales, convencionales y aquellas contenidas en los respectivos Reglamentos de Copropiedad y Administración que se opongan a la presente.

Art. 2 : de forma.

JORGE A. GARRIDO ARCEO
Diputado de la Nación

Prof. INES PEREZ SUAREZ
Diputada de la Nación
Presidenta BLOQUE EVA PERON

ISABEL A. ARTOLA
DIPUTADA DE LA NACION