

PROYECTO DE LEY

CAMERA DE DIPUTADOS DE LA NACION MESA DE ENTRADA	
22 SEP 2004	
SEC: 2	1º 6.11.5. HORA 10:45

El Senado y la Cámara de Diputados , etc....

DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPITULO I

Constitución y objeto



Artículo 1.- Definición .- La propiedad horizontal es el derecho real autónomo sobre un inmueble , que otorga las facultades de usar ,gozar y disponer ,de conformidad con lo que establece esta Ley y el respectivo Reglamento de Propiedad y Administración.

Artículo 2.- Constitución .- El Derecho Real de Propiedad Horizontal sobre el inmueble y el Consorcio de Propietarios se constituyen con el otorgamiento por escritura pública del Reglamento de Propiedad y Administración , y sólo es oponible a terceros interesados de buena fe mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción . El Reglamento de Propiedad y Administración integra el título de propiedad de la unidad funcional adquirida por título suficiente.

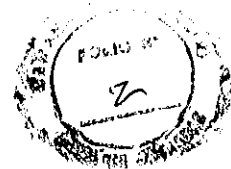
Artículo 3.- Unidad funcional .- El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional , la que consiste en pisos ,departamentos ,locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento independiente por su naturaleza o destino , en comunicación con la vía pública , directamente o por un pasaje común .

La propiedad de la unidad funcional comprende la alícuota del terreno ,de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad , y de los bienes del consorcio ,y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

Artículo 4.- 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 determinen en el Reglamento de Propiedad y Administración .Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo ,sin perjuicio de su afectación al uso exclusivo de una o varias unidades funcionales.

Artículo 5.- Cosas y partes necesariamente comunes.- Son cosas y partes necesariamente comunes :

- a) El terreno ;
- b) Las que comuniquen unidades 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. Las cañerías que conduzcan fluidos o energía en toda su extensión si están embutidas y los cableados hasta su ingreso en la unidad funcional ;
- f) Los ascensores ,montacargas y escaleras mecánicas ;



- g) Los muros exteriores y los divisorios de unidades con cosas y partes comunes ;
- h) Las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas discapacitadas ,fijas o móviles , externas a la unidad funcional ,y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros.

Artículo 6.- *Cosas y partes propias* .- Son necesariamente 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 revestimientos ,incluso de los balcones.

También son propias las cosas y partes que ,susceptibles de un derecho exclusivo ,sean previstas como tales en el Reglamento de Propiedad y Administración ,sin perjuicio de las restricciones que imponga la convivencia ordenada.

Artículo 7.- *Presunción de comunidad* . Se consideran comunes las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado en este Capítulo o en el Reglamento de Propiedad y Administración.

CAPITULO II

Consortio

Artículo 8.- *Persona jurídica*.- El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales o el único propietario de todas ellas , constituye la **persona jurídica consorcio** , Tiene su domicilio en el inmueble . Sus órganos son la **Asamblea** , el **Consejo de Propietarios** ,si lo hay ,y el **Administrador**.

Artículo 9.- *Patrimonio*.- El patrimonio del Consorcio se integra con el fondo de reserva ,otras recaudaciones ,los créditos contra los consortes o terceros ,las unidades funcionales que se le asignen o adquiera en el inmueble ,y en general las cosas y bienes afectados en su beneficio dentro de los fines que justifican su existencia.

Artículo 10.- *Extinción del Consorcio*.- La personalidad del Consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal ,sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial ,inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble.

CAPITULO III

Propietarios

Artículo 11.- *Derechos. Inseparabilidad*.- El propietario puede enajenar su unidad funcional y 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 respecto de éstas.



Artículo 12.- Determinación de la alicuota. - La alicuota que corresponde al propietario en la propiedad de las cosas y partes comunes y en los bienes del consorcio ,se determina sobre la base de la superficie de su unidad funcional ,con las precisiones complementarias que establezca el Reglamento de Propiedad y Administración

Artículo 13.- Uso de cosas y partes comunes .- El propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino ,sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios .

Artículo 14.-Utilización de muros comunes.- El propietario de una unidad funcional puede instalar equipos de refrigeración ,calefacción ,ventilación ,extracción u otros similares ,y utilizar los muros comunes en todo su espesor ,si no causa perjuicios o molestias que excedan la normal tolerancia ,con el alcance establecido en el Código Civil .Si la exceden ,el propietario o el Consorcio afectados pueden pedir que el muro se restituya a su estado anterior ,total o parcialmente.

Artículo 15.- Comunicación de unidades contiguas .- Los propietarios de unidades funcionales contiguas pueden comunicarlas ,si no perjudican la seguridad del inmueble ,y previa notificación al Administrador.

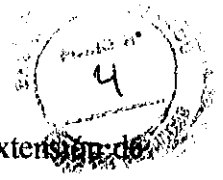
Artículo 16.- Obligaciones.- El propietario está obligado a :

- a) Cumplir con las disposiciones del Reglamento de Propiedad y Administración ,y del reglamento interno ,si lo hay;
- b) Conservar en buen estado su unidad funcional;
- c) Pagar en la proporción que le corresponde las expensas comunes ordinarias de administración y reparación de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio ,necesarios para mantener en buen estado las condiciones de seguridad ,comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador. También son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas discapacitadas ,fijas o móviles ,y por las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros;
- d) Pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea;
- e) Contribuir a la integración del fondo de reserva ,si lo hay;
- f) Permitir el acceso a su unidad funcional para realizar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio;
- g) Notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si no quiere que quede constituido en la unidad funcional .

Artículo 17.-Prohibiciones.- 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 el Reglamento de Propiedad y Administración;
- b) Perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier otra manera que exceda la normal tolerancia;
- c) Ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble;
- d) Depositar cosas peligrosas o perjudiciales.

Artículo 18.-Responsabilidad de los propietarios .- La sentencia que se pronuncia contra el consorcio tiene autoridad de cosa juzgada con relación a los propietarios.



Los propietarios responden subsidiariamente por las deudas del consorcio en la extensión de sus alícuotas.

CAPITULO IV

Expensas y otras contribuciones

Artículo 19.- Plazo para el pago .- El pago de expensas comunes y otras contribuciones a cargo de los propietarios ,y sus intereses ,debe efectuarse dentro de los primeros diez(10) días de cada mes ,salvo disposición en contrario del Reglamento de Propiedad y Administración ,o de la Asamblea.

Artículo 20.- Liberación del pago.- Defensas.- Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo por renuncia al uso y goce de las cosas y partes comunes ,por enajenación voluntaria o forzosa ,ni por abandono de su unidad funcional ,salvo lo dispuesto en el artículo 26°.

Tampoco pueden rehusar el pago de expensas o contribuciones ,invocando derechos contra el consorcio ,por cualquier causa ,salvo compensación ,sin perjuicio de su articulación por la vía correspondiente.

Artículo 21.-Título ejecutivo.- El certificado de deudas expedido por el administrador es título ejecutivo para el cobro , a los propietarios , de las expensas y demás contribuciones.

CAPITULO V

Mutaciones materiales en cosas y partes comunes o bienes del consorcio.

Artículo 22.-Mejoras u obras nuevas.- Para realizar mejoras u obras nuevas que afecten las cosas y partes comunes o bienes del consorcio ,los propietarios o el consorcio requieren el consentimiento de la mayoría de propietarios ,previo informe técnico de un profesional autorizado.

Quien solicitó la autorización ,si le fue denegada ,o la minoría afectada en su interés particular que se opuso a la autorización ,si se concedió ,tienen acción para que el juez deje sin efecto la decisión de la asamblea.

El juez debe evaluar si la mejora u obra nueva es de costo excesivo ,contraria al Reglamento o a la ley ,ponderando la seguridad ,solidez ,salubridad ,destino y aspecto arquitectónico exterior o interior del inmueble. La resolución de la mayoría no se suspende sin una orden judicial expresa.

Artículo 23.- Mejora u obra nueva que requiere unanimidad .- Si la mejora u obra nueva que afecta las cosas y partes comunes o bienes del consorcio ,aún cuando no importe elevar nuevos pisos o hacer excavaciones ,gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial ,debe realizarse con el acuerdo unánime de los propietarios.

Artículo 24.-Mejoras u obras nuevas en interés particular.- Si la mejora u obra nueva autorizada en el interés particular ,afecta a las cosas y partes comunes o bienes del consorcio ,el beneficiario debe efectuarlas a su costa y soportar los gastos de la modificación del Reglamento de Propiedad y Administración y de su inscripción registral.- También quedan



modificados de pleno derecho los títulos de las unidades ,de lo que se debe tomar en los respectivos asientos registrales.

Artículo 25.-Reparaciones urgentes .- Cualquier propietario ,en ausencia del Administrador y de los integrantes del Consejo de Propietarios ,si existe ,puede realizar reparaciones urgentes en las cosas y partes comunes o bienes del consorcio ,con el carácter de gestor de negocios. Si el gasto resulta injustificado el consorcio puede negar el reintegro total o parcial y exigir ,si corresponde ,la restitución de los bienes a su estado anterior ,a costa del propietario.

Artículo 26.-Grave deterioro o destrucción del edificio.- En caso de grave deterioro o destrucción del edificio ,la Asamblea puede resolver su demolición y la venta del terreno y de los materiales ,la reparación o la reconstrucción. Si el costo de la reparación o reconstrucción es excesivo ,la minoría está obligada a contribuir ,pero cualquiera de sus integrantes puede liberarse por transmisión de sus derechos a terceros o por abdicación a favor del consorcio

CAPITULO VI

Reglamento

Artículo 27.- Contenido .- El Reglamento de Propiedad y Administración debe contener:

- a) Determinación del terreno;
- b) Determinación de las unidades funcionales y complementarias;
- c) Enumeración de los bienes propios;
- d) Enumeración de las cosas y partes comunes;
- e) Enumeración de los bienes del Consorcio;
- f) Determinación de la alícuota de cada unidad ;
- g) Uso y goce de las cosas y partes comunes;
- h) Uso y goce de los bienes del Consorcio;
- i) Destino de las unidades funcionales;
- j) Determinación de la proporción de las expensas comunes y de la oportunidad de su pago si son distintas de las previstas en esta Ley;
- k) Facultades especiales de las Asambleas de Propietarios;
- l) Facultades especiales del Consejo de Propietarios ,si lo hay;
- m) Designación ,facultades y obligaciones especiales del Administrador.

CAPITULO VII

Asamblea

Artículo 28.- Facultades de la Asamblea.- La Asamblea es la reunión de propietarios facultada para resolver:

- a) Las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la Ley o el Reglamento de Propiedad y Administración;
- b) Las cuestiones atribuidas al Administrador o al Consejo de Propietarios ,si lo hay ,cuando le son sometidas por cualquiera de éstos o por quien represente el cinco (5) por ciento de las alícuotas con relación al conjunto;
- c) Las cuestiones no contempladas como atribuciones del Administrador o del Consejo de Propietarios ,si lo hay.



Artículo 29.-Convocatoria y quórum .Voluntad unánime.- Los propietarios deben ser convocados a la Asamblea por medio fehaciente ,con transcripción del orden del día ,el que debe redactarse en forma precisa y completa ; es inválido el tratamiento de otras temas salvo si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratar el tema.

La Asamblea puede autoconvocarse para deliberar sin necesidad de citación previa . Las decisiones que se adopten son válidas si el temario a tratar es aprobado por la unanimidad de los integrantes del Consorcio.

Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad del total de los propietarios aunque no lo hagan en Asamblea.

Salvo los casos especiales previstos en esta norma ,hay quórum para deliberar cualquiera sea el número de propietarios presentes .

Artículo 30.-Ocupante no propietario .- El ocupante no propietario de la unidad funcional ,que acredite su legitimación ante el Administrador ,puede asistir a las asambleas e intervenir en sus deliberaciones ,sin derecho a voto ,salvo oposición expresa del propietario de la unidad funcional respectiva.

Artículo 31.-Mayoría absoluta.- Las decisiones de la Asamblea se adoptan por mayoría absoluta ,computada sobre el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de la proporción de las alícuotas 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 quedan aprobadas a los quince (15) días de notificados ,salvo que éstos se opongan antes por igual medio ,con mayoría suficiente.

El derecho a promover acción judicial de invalidez de la Asamblea caduca a los treinta (30) días contados desde que la decisión de la Asamblea tuvo principio de ejecución.

Artículo 32.- Conformidad expresa del titular.- Para la supresión o limitación de derechos acordados a los propietarios de unidades ,la mayoría debe integrarse con la conformidad expresa de sus titulares.

Artículo 33.- Actas .- Debe labrarse acta de la Asamblea en el libro respectivo ,en el que deben firmar los presentes como constancia de su asistencia.

Las actas deben confeccionarse con 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 (2) 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.

Artículo 34.- Asamblea judicial .- Si el Administrador o el Consejo de Propietarios ,en subsidio ,omiten convocar a la Asamblea ,cualquiera de los propietarios puede solicitar al juez la convocatoria de una Asamblea Judicial. El juez debe fijar una audiencia a realizarse en su presencia y convocar a ella a los propietarios por medio fehaciente en el domicilio especial previsto en el artículo 16° inciso g). La Asamblea Judicial puede resolver con mayoría simple de presentes . El juez puede disponer medidas cautelares para regularizar la situación del consorcio.



CAPITULO VIII

Consejo de propietarios

Artículo 35.-Atribuciones.- La Asamblea ,aunque no lo prevea el Reglamento ,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 del Consorcio;
- c) 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 (30) días de producida la vacancia.

Salvo los casos indicados en este artículo ,el Consejo de propietarios no sustituye al Administrador ,ni puede cumplir sus obligaciones.

CAPITULO IX

Administrador

Artículo 36.- Representación legal. Requisitos.- El Administrador es el representante legal del Consorcio con el carácter de mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero ,persona humana o jurídica . Si no es propietario ,o el Consorcio tiene más de diez (10) unidades ,debe ser elegido entre los que previa acreditación de solvencia moral ,material y profesional estén inscriptos en el Registro de Administradores que determine la reglamentación de la jurisdicción que corresponda .Antes de asumir deberán inscribir a favor del Consorcio una garantía real o un seguro de caución por un monto que se determinará oportunamente.

Artículo 37.- Designación y remoción.- El Administrador designado en el Reglamento de Propiedad y Administración cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella ; si dicha asamblea no se pronuncia sobre el tema ,continúa hasta la próxima y así sucesivamente.

Los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la Asamblea ,sin que ello importe la reforma del Reglamento de Propiedad y Administración.

Artículo 38.-Acreditación de la personería.- La personería del Administrador designado en el Reglamento de Propiedad y Administración ,se acredita con testimonio del Reglamento en el que conste su inscripción registral.

La personería del Administrador designado por actos posteriores ,se acredita con testimonio de la escritura pública otorgada por los consorcistas designados al efecto , que transcriba en lo pertinente el acta de la asamblea.

Para acreditar la personería ante los propietarios es suficiente la presentación de copia del acta de la asamblea.

Artículo 39. --Derechos y obligaciones.- El Administrador tiene los derechos y obligaciones propios del mandatario y ,en especial ,debe:

- a) Convocar a la Asamblea ,redactar el orden del día y labrar el acta respectiva ;
- b) Ejecutar las decisiones de la Asamblea;



- c) Atender la conservación de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, la seguridad de la estructura del edificio;
- 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 o de la Asamblea;
- e) Nombrar y despedir el personal del consorcio ,con acuerdo de la Asamblea o del Consejo de Propietarios;
- f) Cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral y previsional;
- g) Mantener asegurado el inmueble contra incendio y otros riesgos que la Asamblea resuelva cubrir;
- h) Llevar en legal forma los libros de actas ,de administración y de registro de propietarios.- También debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas ,y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del Consorcio y de las sucesivas administraciones;
- i) En caso de renuncia o remoción ,dentro de los quince (15) días hábiles debe entregar a quien lo reemplace los activos existentes ,libros y documentos del consorcio ,y rendir cuentas;
- j) Notificar a todos los propietarios inmediatamente ,y en ningún caso después de las cuarenta y ocho (48) horas hábiles de recibir la comunicación respectiva ,la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al Consorcio ;
- k) A pedido de parte interesada ,expedir dentro del plazo de cinco (5) días hábiles el certificado de deudas y de créditos del Consorcio por todo concepto y de la existencia de reclamos administrativos o judiciales.
- l) A pedido de parte interesada ,dentro del plazo de cinco (5) días hábiles ,dar copia del Reglamento de Propiedad y Administración.

Artículo 40.-Certificado de deudas y de créditos.- Toda constitución ,transmisión o modificación ,voluntaria o forzosa de derechos reales sobre las unidades funcionales ,debe realizarse teniendo a la vista el certificado previsto en el artículo anterior inciso k),el que tiene vigencia por diez (10) días hábiles .

Si en el certificado consta la deuda líquida y exigible ,su monto debe ser retenido por el autorizante del acto respectivo a los fines de su extinción.

Sólo son oponibles al adquirente las deudas y reclamos administrativos o judiciales que consten en el certificado . Si el Administrador debidamente requerido omite expedir dicho certificado ,debe dejarse constancia de ello al celebrarse el acto respectivo.

El Administrador responde solidariamente con el anterior titular del derecho ,por las deudas y reclamos administrativos o judiciales no certificados ,sin perjuicio de la repetición contra este último.

Si el adquirente manifiesta en forma expresa que asume las deudas y afronta los reclamos administrativos y judiciales ,no es obligatorio para el autorizante requerir la certificación respectiva ,debiendo dejarse constancia de ello en el acto que se otorgue.

Artículo 41.-Ingreso a la unidad .- El Administrador puede ingresar a la unidad funcional para realizar reparaciones urgentes ante la existencia de grave peligro o perjuicio para otra unidad funcional ,cosas y partes comunes o bienes del consorcio ,si el propietario u ocupante está ausente. Debe requerir la presencia de un escribano para que constate las actividades desarrolladas durante el ingreso y permanencia en la unidad ,con el fin de asegurar la privacidad y resguardar los bienes.



CAPITULO X

Subconsorcios

Artículo 42.-*Sectores con independencia.*- En edificios cuya estructura o naturaleza lo haga conveniente ,el Reglamento de Propiedad y Administración puede prever la existencia de sectores con independencia económica ,funcional o administrativa ,en todo aquello que no grave sobre el edificio en general.

Cada sector puede tener una Subasamblea ,cuyo funcionamiento y atribuciones debe regularse especialmente y puede designarse un subadministrador del sector. En caso de conflicto entre los diversos sectores la Asamblea resuelve en definitiva.

Frente a terceros responde todo el consorcio sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran.

CAPITULO XI

Conjuntos habitacionales reducidos

Artículo 43.-*Unidades funcionales mínimas.*- A los conjuntos habitacionales de no más de cuatro (4) unidades funcionales ,que se desarrollen en no más de dos plantas ,no le son aplicables obligatoriamente ,en lo pertinente ,las disposiciones de los artículos 8° ,27° a 42°.

En tal caso ,la afectación del edificio al régimen de esta Ley se establece mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble , en la cual el titular o titulares del dominio del inmueble ,expresan su voluntad de someterlo al mismo y que debe contener las especificaciones previstas para el Reglamento de Propiedad y Administración en los incisos a) al f) del artículo 27° .

A dichos conjuntos habitacionales les son aplicables supletoriamente las normas del condominio del Título VIII del Libro III del Código Civil compatibles con este régimen.

CAPITULO XII

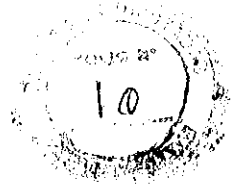
Disposiciones procesales. Sanciones

Artículo 44.- *Régimen.*- En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en esta Ley o en el Reglamento de Propiedad y Administración ,o de incumplimiento de la obligación del artículo 16° inciso f) , y sin perjuicio de las demás acciones que correspondan ,el Consorcio o cualquier propietario afectado tiene acción para hacer cesar la infracción ,la que debe substanciarse en una única audiencia en la que las partes deben acompañar toda la prueba de que intenten valerse . El juez puede ordenar allanamientos La sentencia debe dictarse dentro de los cinco (5) días posteriores a la audiencia , y disponer el cese de la infracción , pudiendo imponer multas , en beneficio del fisco respectivo , de hasta el diez (10) por ciento de la valuación fiscal de la unidad funcional.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente ,si el infractor es un ocupante no propietario ,puede ser desalojado en caso de reincidencia .

CAPITULO XIII

Prehorizontalidad



Artículo 45.- Ambito.- Los contratos preliminares con relación a unidades funcionales celebrados antes de la constitución de la Propiedad Horizontal deben sujetarse también a las disposiciones de este Capítulo.

Artículo 46.- Seguro obligatorio.- Para poder celebrar contratos preliminares sobre unidades funcionales construidas o proyectadas bajo el régimen de Propiedad Horizontal, el titular del dominio del inmueble afectado debe constituir un seguro a favor del adquirente, para el riesgo del fracaso de la operación, de acuerdo a lo convenido, por cualquier razón, y cuya cobertura comprenda el reintegro de las cuotas abonadas con más un interés retributivo o, en su caso, la liberación de todos los gravámenes que el adquirente no hubiera asumido en el contrato preliminar.

El incumplimiento de la obligación impuesta en este artículo priva, al titular del dominio, de todo derecho contra el adquirente, salvo los que le corresponden por el cumplimiento íntegro de sus obligaciones, pero no priva al adquirente de sus derechos contra el enajenante.

Artículo 47.- Exclusiones .- Están excluidos de la aplicación de estas normas los contratos preliminares siguientes:

- a) Aquellos en los que la constitución de la propiedad horizontal resulte de la partición o liquidación de comuniones de cosas o bienes, o de la liquidación de personas jurídicas;
- b) Los que versen sobre inmuebles del dominio privado del Estado;
- c) Los concernientes a construcciones realizadas con financiamiento o fideicomiso de organismos oficiales o de entidades financieras especialmente calificadas por el organismo de control, si de sus cláusulas resulta que los contratos definitivos con los adquirentes deben ser celebrados por el ente financiador o fiduciario, a quien los propietarios deben otorgarle poder irrevocable a ese fin.

CAPITULO XIV

Disposiciones generales

Artículo 48.- Vivienda del personal del Consorcio.- En los edificios de Propiedad Horizontal donde se haya construido vivienda para el personal, no podrá alterarse el destino de la misma mientras el trabajador se encuentre habitándola. El cambio de destino, estando la vivienda desocupada, deberá resolverse por el voto unánime de los propietarios.

Artículo 49.- Orden público.- Las normas de la presente ley, salvo que se dispusiere lo contrario, son de orden público y de aplicación inmediata.

Artículo 50.- Derogaciones .- Derógase la Ley N° 13.512 y su Decreto Reglamentario N° 18.734/49, Ley N° 19.724, Ley N° 20.276, y el artículo 2617° del Código Civil.

Artículo 51.- De forma...

LUIS MOLINARI ROMERO
DIPUTADO DE LA NACION
SECRETARIO GENERAL
BLOQUE U.C.R.

HORACIO F. PERNASETTI
DIPUTADO DE LA NACION
PRESIDENTE BLOQUE UCR