

Jornada sobre Propiedad Horizontal

La Asociación de Abogados de Merlo, Marcos Paz y Gral. Las Heras organiza: **“Jornada sobre Propiedad Horizontal”**

Invitamos: Abogados, Administradores, Consorcistas y Público en General.

Temas y Disertantes:

-Conjuntos Inmobiliarios: Su implementación en el Código Civil y Comercial.
a cargo del Dr. Jorge Resqui Pizarro.

-Expensas: Regulación en el Código Civil y Comercial.
a cargo de la Dra. Patricia A. Fittipaldi y el Dr. Sebastian A. Areitio.

-Administrador: Funciones. Derechos y Obligaciones según
Código Civil y Comercial y Ley PBA 14.701.
a cargo del Dr. Luis E. Morales.

Coordina y modera: Dr. Roberto Ferloni

**JUEVES
31 AGO**

Instituto Agustina
Bermejo de la
Ciudad de Merlo

Vicente López 106,
Merlo, Buenos Aires

**de 18Hs.
a 20Hs.**

“Entrada Libre
y Gratuita”

SE ENTREGARAN CERTIFICADOS DE ASISTENCIA



**Foro de Abogados de la
Propiedad Horizontal**



1

CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Dr. Jorge Resqui Pizarro



CONJUNTOS INMOBILIARIOS

NUEVO DERECHO REAL TIPIFICADO

Libro Cuarto

Capítulo 1

Código Civil y Comercial de la Nación

Art. 2073 a 2086

Todo el material y/o mas informacion se podra descargar de www.forodeabogadosph.com.ar



DEFINICIÓN SEGÚN LEY 26.994.

ARTÍCULO 2073.- Concepto. Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.



CARACTERÍSTICAS

ARTÍCULO 2074.- Características. Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes:

- cerramiento,
- partes comunes y privativas,
- estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes,
- lugares y bienes comunes,



CARACTERÍSTICAS (Continuación)

- reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario,
- obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas.
- Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.



NORMATIVAS APLICABLES

ARTÍCULO 2075.- Marco legal. Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las **normas administrativas aplicables en cada jurisdicción**.

Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un **derecho real de propiedad horizontal especial**.

Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se **deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real**.

(ART. 1887.- Enumeración. Son derechos reales en este Código: d) los conjuntos inmobiliarios).



PARTES

PARTES COMUNES

terreno
vías de circulación,
acceso y comunicación,
áreas específicas destinadas al
desarrollo de actividades deportivas,
recreativas y sociales, instalaciones y
servicios comunes,
y todo otro bien afectado al uso
comunitario

PARTES PRIVATIVAS

La unidad funcional que constituye
parte privativa puede hallarse
construida o en proceso de
construcción, y debe reunir los
Requisitos de independencia
funcional según su destino y salida a
la vía pública por vía directa o
indirecta.

SERVIDUMBRES

Con arreglo a lo que dispongan las
normas administrativas aplicables,
pueden establecerse servidumbres u
otros derechos reales de los conjuntos
inmobiliarios entre sí o con terceros
conjuntos, a fin de permitir un mejor
aprovechamiento de los espacios e
instalaciones comunes. Estas
decisiones conforman modificación
del reglamento y deben decidirse con
la mayoría propia de tal reforma,
según la prevea el reglamento.



COSAS Y PARTES NECESARIAMENTE COMUNES

ARTÍCULO 2076.- Cosas y partes necesariamente comunes. Son necesariamente comunes o de uso común las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes, y todo otro bien afectado al uso comunitario, calificado como tal por el respectivo reglamento de propiedad horizontal que regula el emprendimiento. Las cosas y partes cuyo carácter de comunes o propias no esté determinado se consideran comunes.



COSAS Y PARTES PRIVATIVAS

ARTÍCULO 2077.- Cosas y partes privativas. **La unidad funcional que constituye parte privativa puede hallarse construida o en proceso de construcción**, y debe reunir los requisitos de independencia funcional según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta.



FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

ARTÍCULO 2078.- Facultades y obligaciones del propietario. Cada propietario debe ejercer su derecho dentro del marco establecido en la presente normativa, **con los límites y restricciones que surgen del respectivo reglamento de propiedad horizontal del conjunto inmobiliario**, y teniendo en miras el mantenimiento de una buena y normal convivencia y la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos.



LOCALIZACIÓN Y LIMITES PERIMETRALES

ARTÍCULO 2079.- Localización y límites perimetrales. La localización de los conjuntos inmobiliarios depende de lo que dispongan las normas provinciales y municipales aplicables.

Los límites perimetrales de los conjuntos inmobiliarios y el control de acceso pueden materializarse mediante cerramientos en la forma en que las reglamentaciones locales, provinciales o municipales establecen, en función de aspectos urbanísticos y de seguridad.



LIMITACIONES Y RESTRICCIONES REGLAMENTARIAS

ARTICULO 2080.- Limitaciones y restricciones reglamentarias. De acuerdo a las normas administrativas aplicables, **el reglamento de propiedad horizontal puede establecer limitaciones edilicias o de otra índole, crear servidumbres y restricciones a los dominios particulares, como así también fijar reglas de convivencia, todo ello en miras al beneficio de la comunidad urbanística.** Toda limitación o restricción establecida por el reglamento debe ser transcripta en las escrituras traslativas del derecho real de propiedad horizontal especial. Dicho reglamento se considera parte integrante de los títulos de propiedad que se otorgan sobre las unidades funcionales que componen el conjunto inmobiliario, y se presume conocido por todo propietario sin admitir prueba en contrario.



GASTOS Y CONTRIBUCIONES

ARTÍCULO 2081.- Gastos y contribuciones. **Los propietarios están obligados a pagar las expensas, gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario en la proporción que a tal efecto establece el reglamento de propiedad horizontal.** Dicho reglamento puede determinar otras contribuciones distintas a las expensas legalmente previstas, en caso de utilización de ventajas, servicios e instalaciones comunes por familiares e invitados de los titulares.



CESIÓN DE LA UNIDAD

ARTÍCULO 2082.- Cesión de la unidad. **El reglamento del conjunto inmobiliario puede establecer condiciones y pautas para el ejercicio del derecho de uso y goce de los espacios e instalaciones comunes por parte de terceros** en los casos en que los titulares del dominio de las unidades particulares ceden temporariamente, en forma total o parcial, por cualquier título o derecho, real o personal, el uso y goce de su unidad funcional.



REGIMEN DE INVITADOS Y ADMISIÓN DE USUARIOS NO PROPIETARIOS

ARTÍCULO 2083.- Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios. **El reglamento puede establecer la extensión del uso y goce de los espacios e instalaciones comunes a aquellas personas que integran el grupo familiar del propietario de la unidad funcional y prever un régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios de dichos bienes**, con las características y bajo las condiciones que, a tal efecto, dicte el consorcio de propietarios.

El uso de los bienes comunes del complejo por terceras personas puede ser pleno, parcial o limitado, temporario o permanente, es siempre personal y no susceptible de cesión ni transmisión total o parcial, permanente o transitoria, por actos entre vivos ni mortis causa. **Los no propietarios quedan obligados al pago de las contribuciones y aranceles que a tal efecto determine la normativa interna del conjunto inmobiliario.**



SERVIDUMBRES Y OTROS DERECHOS REALES

ARTÍCULO 2084.- Servidumbres y otros derechos reales. Con arreglo a lo que dispongan las normas administrativas aplicables, **pueden establecerse servidumbres u otros derechos reales de los conjuntos inmobiliarios entre sí o con terceros conjuntos, a fin de permitir un mejor aprovechamiento de los espacios e instalaciones comunes. Estas decisiones conforman modificación del reglamento y deben decidirse con la mayoría propia de tal reforma, según la prevea el reglamento.**



TRANSMISIÓN DE UNIDADES

ARTÍCULO 2085.- Transmisión de unidades. El reglamento de propiedad horizontal puede prever limitaciones pero no impedir la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades funcionales dentro del conjunto inmobiliario, pudiendo establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativas.



SANCIONES

ARTÍCULO 2086.- Sanciones. Ante conductas graves o reiteradas de los titulares de las unidades funcionales violatorias del reglamento de propiedad horizontal, el consorcio de propietarios puede aplicar las sanciones previstas en ese instrumento.



NORMATIVA PROVINCIAL Y/O MUNICIPAL

Antes, sin un ordenamiento nacional que regulara el régimen jurídico de estas urbanizaciones, las provincias, en ejercicio del poder de policía urbanística que les asiste, han ido legislando a fin de brindar un marco legal a estos complejos que crecen día a día, ya que están comprometidos tanto los intereses públicos -especialmente los de la comunidad donde aquellos se asientan- como los de los particulares que adquieren derechos a su respecto (MARIANI DE VIDAL, MARINA y ABELLA, ADRIANA, Clubes de campo y barrios cerrados. Cerramiento y vías de circulación internas, La Ley, 2005-E, 1082).



NORMATIVA PROVINCIAL Y/O MUNICIPAL

En provincia de Buenos Aires: ley 8912/77 (de Ordenamiento territorial y uso del suelo, art. 64); decreto reglamentario 9404/1986, que se ocupa específicamente de los llamados "clubes de campo"; decreto 27/1998 referido a los llamados "barrios cerrados"; decreto 974/2004 dirigido especialmente a las urbanizaciones privadas que adoptaron o adopten en el futuro la forma de clubes de campo o de barrios cerrados, subdivididos bajo el régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de que se admita su aplicación al resto de las unidades afectadas a él, toda vez que ello sea legalmente posible; disposición 349/2005, de la Dirección Provincial de Catastro Territorial; decreto 1727/2002, por el que se les transfiere a las Municipalidades la facultad de aprobar urbanizaciones comprensivas de clubes de campo y barrios cerrados, y crea el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas, donde se deben inscribir los clubes de campo y los barrios cerrados que hayan obtenido la Convalidación Técnica Final (Factibilidad), requiriéndose esta inscripción como requisito previo indispensable para proceder a la comercialización de las unidades que compongan cada emprendimiento (para ampliar ver CAUSSE, JORGE y PÉREZ CLOUET, MARÍA JOSÉ, "Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas. Resolución 194/03 del Ministro de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires", en LLBA, 2004, p. 465).



NORMATIVA PROVINCIAL Y/O MUNICIPAL

El Decreto 2489/1963, Provincia de Buenos Aires, ha sido utilizado en este ámbito como paliativo de este último inconveniente, porque autorizaba la inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales comprendidos en el régimen de la otrora ley 13.512, tanto si se trataba de edificios construidos como de edificios a construir o en construcción. Similar solución trae el art. 119, decreto 2080/1980. Ver CAUSSE, JORGE, Urbanizaciones privadas: barrios cerrados. Régimen legal en la Provincia de Buenos Aires, Bs. As., Ad- Hoc, 1998; ACQUARONE, M., "Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido", en J.A. Revista, 30/12/1998, p. 57 y ORELLE, JOSÉ, Situación jurídica de las unidades proyectadas o en construcción de un edificio dividido en propiedad horizontal, VIII Convención del Colegio de Escribanos de la Capital Federal. Empero, en la práctica negocial y a pesar de las objeciones técnicas de las que es pasible, la regulación ha funcionado sin demasiados inconvenientes, produciéndose a su cobijo inclusive la inscripción de los correspondientes títulos en el Registro de la Propiedad Inmueble.

2

EXPENSAS

Dr. Sebastian A. Areitio

Dra. Patricia A. Fittipaldi



EXPENSAS

PARTE TEORICA

Concepto
Clases
Obligados al pago
Como se calculan
Quien las cobra

PARTE PROCESAL

Título ejecutivo (Cod. Prcesal de la Nación y Provincia de Buenos Aires)
Certificado de deuda
Prescripcion
Defensas
Fallos

Todo el material y/o mas informacion se podra descargar de www.forodeabogadosph.com.ar



EXPENSAS

PARTE TEORICA

Dr. Sebastian A. Areitio





UNA OBLIGACIÓN QUE NACE DE LA LEY...

ARTICULO 2046.- Obligaciones. El propietario está obligado a:

c) pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa;



CLASES DE EXPENSAS

ARTICULO 2048.- Gastos y contribuciones. Cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional.

Asimismo, 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.



CLASES DE EXPENSAS (Continuación Art. 2048)

Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros.

Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea.

El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones.



GASTOS Y CONTRIBUCIONES (CONJUNTOS INMOBILIARIOS)

ARTÍCULO 2081.- Gastos y contribuciones. **Los propietarios están obligados a pagar las expensas, gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario en la proporción que a tal efecto establece el reglamento de propiedad horizontal.** Dicho reglamento puede determinar otras contribuciones distintas a las expensas legalmente previstas, en caso de utilización de ventajas, servicios e instalaciones comunes por familiares e invitados de los titulares.



OBLIGADOS AL PAGO

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.



EN BASE A QUÉ SE CALCULA EL PAGO POR CADA PROPIETARIO?

ARTICULO 2056.- Contenido. El reglamento de propiedad horizontal debe contener:

- b) determinación de las unidades funcionales y complementarias;
- f) determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad;
- g) determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes;



QUIEN LAS CALCULA Y LAS RECAUDA?

ARTICULO 2067.- Derechos y obligaciones. El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios. En especial debe:

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;



EXPENSAS

PARTE PROCESAL

Dra. Patricia A. Fittipaldi





CODIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION

CREDITO POR EXPENSAS COMUNES

Art. 524. - Constituirá título ejecutivo el crédito por expensas comunes de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal.

Con el escrito de promoción de la ejecución deberán acompañarse certificados de deuda que reúnan los requisitos exigidos por el reglamento de copropiedad. Si éste no los hubiere previsto deberá agregarse constancia de la deuda líquida y exigible y del plazo concedido a los copropietarios para abonarla, expedida por el administrador o quien haga sus veces.



CODIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

ART. 522°: Crédito por expensas comunes. Constituirá título ejecutivo de crédito por expensas comunes de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal.

En el escrito en que se promueva la ejecución deberán acompañarse certificados de deuda que reúnan los requisitos exigidos por el reglamento de copropiedad. Si éste no los hubiere previsto, deberá agregarse copia protocolizada de las actas de las reuniones del consorcio, celebradas de conformidad con el reglamento, en las que se ordenaron o aprobaron las expensas. Asimismo, se acompañará constancia de la deuda líquida y exigible y del plazo concedido a los copropietarios por abonarla, expedido por el administrador o quien haga sus veces.



EXCEPCIONES CODIGO PROCESAL

Art. 544/42 (CPCCN / CPCC PCIA. BS.AS.). Las únicas excepciones admisibles en el juicio ejecutivo son:

- 1) Incompetencia.
- 2) Falta de personería en el ejecutante, en el ejecutado o en sus representantes, por carecer de capacidad civil para estar en juicio o de representación suficiente.
- 3) Litispendencia en otro juzgado o tribunal competente.



EXCEPCIONES CODIGO PROCESAL (Continuación)

4) Falsedad o inhabilidad de título con que se pide la ejecución. La primera podrá fundarse únicamente en la adulteración del documento; la segunda se limitará a las formas extrínsecas del título, sin que pueda discutirse la legitimidad de la causa. El reconocimiento expreso de la firma no impide la admisibilidad de la excepción de falsedad fundada en la adulteración del documento.

Estas excepciones son inadmisibles si no se ha negado la existencia de la deuda.



EXCEPCIONES CODIGO PROCESAL (Continuación)

- 5) Prescripción.
- 6) Pago documentado, total o parcial.
- 7) Compensación de crédito líquido que resulte de documento que traiga aparejada ejecución.
- 8) Quita, espera, remisión, novación, transacción, conciliación o compromiso documentado.
- 9) Cosa juzgada.



CERTIFICADO DE DEUDA

ARTICULO 2048.- continuación

El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones.



PRESCRIPCION

ARTICULO 2562 CCCN.- Plazo de prescripción de dos años. Prescriben a los dos años:

c) el reclamo de todo lo que se devenga por años o plazos periódicos más cortos, excepto que se trate del reintegro de un capital en cuotas;



DEFENSAS

ARTICULO 2049.- Defensas. Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional.

Tampoco pueden rehusar el pago de expensas o contribuciones ni oponer defensas por cualquier causa, fundadas en derechos que ellos invoquen contra el consorcio, excepto compensación, sin perjuicio de su articulación por la vía correspondiente.



DEFENSAS (continuación art. 2049)

El reglamento de propiedad horizontal puede eximir parcialmente de las contribuciones por expensas a las unidades funcionales que no tienen acceso a determinados servicios o sectores del edificio que generan dichas erogaciones.



TRANSMISION DE OBLICACIONES AL SUCESOR

ARTICULO 1937.- Transmisión de obligaciones al sucesor. El sucesor particular sucede a su antecesor en las obligaciones inherentes a la posesión sobre la cosa; pero el sucesor particular responde sólo con la cosa sobre la cual recae el derecho real. El antecesor queda liberado, excepto estipulación o disposición legal.



EFECTO PRINCIPAL DE LA AFECTACIÓN

ARTICULO 249 CCCN.-Efecto principal de la afectación. La afectación es inoponible a los acreedores de causa anterior a esa afectación.

La vivienda afectada no es susceptible de ejecución por deudas posteriores a su inscripción, excepto:

a) obligaciones por expensas comunes y por impuestos, tasas o contribuciones que gravan directamente al inmueble;



FALLOS

C. D. C. H. D. S. II SA c/ A., S.
C. Y OTRO s/EJECUCION DE
EXPENSAS

CLUB DE CAMPO HARAS DEL
SUR II SA c/ PANICHELLI,
ALBERTO JESUS s/EJECUCION
DE EXPENSAS

3

ADMINISTRADOR

Dr. Luis E. Morales



CONSORCIO – ÓRGANOS - ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 2044.- Consorcio. El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. **Sus órganos son** la asamblea, el consejo de propietarios y **el administrador**.

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, inscripta en el registro inmobiliario.



REPRESENTANTE LEGAL

ARTÍCULO 2065.- Representación legal. El administrador es representante legal del consorcio con el carácter de Mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica.

Anterior Art. 9no de la ley 13.512



MANDATO - OBLIGACIONES

ARTÍCULO 1319.- Definición. Hay contrato de mandato cuando una parte se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en interés de otra.

El mandato puede ser conferido y aceptado expresa o tácitamente. Si una persona sabe que alguien está haciendo algo en su interés, y no lo impide, pudiendo hacerlo, se entiende que ha conferido tácitamente mandato. La ejecución del mandato implica su aceptación aun sin mediar declaración expresa sobre ella.



OBLIGACIONES

ARTÍCULO 2067.- Derechos y obligaciones. El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios. 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;



OBLIGACIONES (Continuación)

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;



OBLIGACIONES (Continuación)

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;



OBLIGACIONES (Continuación)

- 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.



DESIGNACION Y REMOCIÓN

ARTÍCULO 2066.- Designación y remoción. El administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. La primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento 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.



DESIGNACION Y REMOCIÓN

ARTÍCULO 2067.-

inc 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;



NORMATIVAS

Ley 941 y modificatorias (CABA)

Ley 14.701 Prov. de BsAs.-

Convivencia de normas de orden provincial con
otras de orden municipal.-



**Foro de Abogados de la
Propiedad Horizontal**

MUCHAS GRACIAS

