

---

---

**ART, 2039.- “Unidad funcional. El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.**

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

**\*La norma hace referencia concreta a la unidad funcional como la cosa de propiedad exclusiva.**

**\*Pone de manifiesto que ese dominio sobre la unidad privativa comprende la parte indivisa sobre el terreno y todas las otras cosas o partes de uso común o indispensables para la seguridad. Y el derecho de superficie ?**

**\*Lo exclusivo de la unidad comprende todo lo que se encuentra dentro de la misma.**

**\*Se menciona a una o más unidades complementarias destinadas a servirla.**

**\*La unidad complementaria lo es porque sirve a otra denominada unidad principal.**

**\* Fuente: el art. 2º de la ley 13.512.**

**\*Sustancial o principal del régimen es la unidad privativa, de allí que el reglamento no sea más de copropiedad sino de propiedad horizontal (art.2038 CCyCN).**

**\*La proporción de cada unidad la fija el RPH conforme al art.2056; a diferencia de la ley de PH en su art.,3º, no se establece ahora la forma de determinar esa proporción.**

©Jorge C. Resqui Pizarro [www,rprsabogados.com.ar](http://www,rprsabogados.com.ar).

**El presente es un trabajo conjunto realizado por los Dres. Gustavo A. Griffith y Héctor H. Bregman para el Foro de Abogados de la Propiedad Horizontal (FAPH), que corresponde a una actividad realizada en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.**

ART. 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”.

\*Las cosas comunes pueden ser respecto a todas o a algunas de las unidades funcionales.

\*Fuente: art,3º ley 13.512,

\*Son comunes todas aquellas cosas que hacen a la funcionalidad de las unidades privativas.

\*Destino: principal (*destino subjetivo*) y accesorio. Surge del RPH y de la naturaleza, función y características,

\*Violación al destino: acción judicial del art.2069 CCyCN.

\*Derecho sobre partes comunes: valor unidad.

\*Cosas comunes de uso privativo.

\*Presunción de comunidad: primer párrafo *in fine*,

ARTICULO 2041.- “Cosas y partes necesariamente 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;

(continúa)

Sus expensas son altas ? Quiere saber como impacta el nuevo Código Civil en la Propiedad Horizontal

Foro de Abogados de la PH

01/09/2016 18 hs. Sala de Comisiones de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires

- 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 consorcio.

Esta enumeración tiene carácter enunciativo”.

\*Cosas que no podrían dejar de ser *comunes*. Novedades.

Sus expensas son altas ? Quiere saber como impacta el nuevo Código Civil en la Propiedad Horizontal

Foro de Abogados de la PH

01/09/2016 18 hs. Sala de Comisiones de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires

ART. 2042.- “Cosas y partes comunes no indispensables. Son cosas y partes comunes no indispensables:

- a) la piscina;
- b) el solárium;
- c) el gimnasio;
- d) el lavadero;
- e) el salón de usos múltiples.

Esta enumeración tiene carácter enunciativo”.

\*La falta de ellas no impide el desenvolvimiento de la vida en el edificio y el funcionamiento regular de todos los servicios esenciales para la finalidad u objeto del mismo.

Sus expensas son altas ? Quiere saber como impacta el nuevo Código Civil en la Propiedad Horizontal

Foro de Abogados de la PH

01/09/2016 18 hs. Sala de Comisiones de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires

ART, 2043.- “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, son previstas como tales en el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada”.

\*Fuente: anteproyecto de Código Civil de 1998.

\*Cosas “necesariamente” propias, aunque algunas pueden convertirse en cosas comunes o de uso común.

\*La última parte del artículo posibilita que el RPH asigne carácter propio a cosas que pueden ser susceptible de un derecho exclusivo, pero haciendo hincapié en que puede estar sujeto a restricciones propias de la convivencia en éste régimen y, por ende, diferenciarse de los derechos de dominio en la propiedad común.

\*La norma excluye a la unidad funcional, que es un bien **necesariamente** de propiedad exclusiva, conforme el art.2039 del CCyCN.

Sus expensas son altas ? Quiere saber como impacta el nuevo Código Civil en la Propiedad Horizontal

Foro de Abogados de la PH

01/09/2016 18 hs. Sala de Comisiones de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires

ART, 2044.- “Consortio. 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”.

- Persona jurídica de derecho privado: art.148 h) CCyCN.
- Organos: novedad, el consejo de propietarios (facultativo),
- Atributos de la personalidad: nombre, domicilio, patrimonio.
- Extinción: desafectación del régimen por,
  - \* Acuerdo **unánime** de los propietarios, en escritura pública,
  - \* Lo decide el juez, inscripción en el registro,

Sus expensas son altas ? Quiere saber como impacta el nuevo Código Civil en la Propiedad Horizontal

Foro de Abogados de la PH

01/09/2016 18 hs. Sala de Comisiones de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires

- Muchas gracias por su atención.

Dudas, consultas y/o sugerencias:

[jrpizarro@rprsabogados.com.ar](mailto:jrpizarro@rprsabogados.com.ar)

redeco.consorcistas@gmail.com





# PROPIEDAD HORIZONTAL



EL CONSEJO DE PROPIETARIOS

# LA COSTUMBRE

---

- ANTERIORMENTE= NO legislado por la ley 13.512 de Propiedad Horizontal.
- Fue una “creación popular” que receiptó una NECESIDAD de contar con quienes cumplieran la función de solucionar los problemas comunes y controlar la gestión de la administración.
- Por eso aludimos a la costumbre como FUENTE DE DERECHO.
- Solamente figuraba el Consejo de Administración en algunos Reglamentos y Actas de Asamblea.



# HOY. NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL (2014)

---

El nuevo Código establece la figura del CONSEJO DE PROPIETARIOS.

- ART.2064 C.CIVIL:
- **“La asamblea PUEDE designar un consejo**
- 
- **integrado por PROPIETARIOS con las siguientes**
- 
- **Atribuciones”:**
-

# CONDICIONES

---

- 
- 
- **A.- Es FACULTATIVO: la asamblea PUEDE (o no) designarlo.**
- 
- **B.- Sus integrantes DEBEN ser PROPIETARIOS. Antes en algunos consorcios se admitían por ej. inquilinos u ocupantes por otro título.**

# FUNCIONES

---

- A.- CONVOCAR A LA ASAMBLEA Y REDACTAR EL
- ORDEN DEL DÍA SI EL ADMINISTRADOR OMITE
- HACERLO
- 
- (ES SUSTITUTIVA SU OBLIGACIÓN).-

# FUNCIONES

---

- 
- B.- CONTROLAR LOS ASPECTOS ECONOMICOS Y
- FINANCIEROS DEL CONSORCIO.
- (ACTIVIDAD CON RESPONSABILIDAD)

# FUNCIONES

---

- C.- AUTORIZAR AL ADMINISTRADOR A
- DISPONER DEL FONDO DE RESERVA ANTE
- GASTOS IMPREVISTOS Y MAYORES QUE
- LOS ORDINARIOS.

# FUNCIONES

---

- 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 30 DÍAS DE
- PRODUCIDA LA VACANCIA.



# FUNCIONES

---

- EXCEPTO EN LOS CASOS INDICADOS EN
- ESTE ARTÍCULO EL CONSEJO DE
- PROPIETARIOS NO SUSTITUYE AL
- ADMINISTRADOR, NI PUEDE CUMPLIR
- SUS OBLIGACIONES.-

# OTRAS FUNCIONES EXCEPCIONALES

---

- ART. 2067 CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL-  
DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL  
ADMINISTRADOR.
- INC. J.-: EN CASO DE RENUNCIA O  
REMOCIÓN DEBE DENTRO DE LOS 15  
DÍAS HÁBILES ENTREGAR AL CONSEJO  
DE PROPIETARIOS LOS ACTIVOS  
EXISTENTES, LIBROS Y DOCUMENTOS  
DEL CONSORCIO Y RENDIR CUENTAS  
DOCUMENTADAS.

# OTRAS FUNCIONES EXCEPCIONALES

---

- ART. 2048 CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL
- IN FINE:.... “ EL CERTIFICADO DE DEUDA EXPEDIDO POR EL ADMINISTRADOR Y APROBADO POR EL CONSEJO DE PROPIETARIOS, SI ESTE EXISTE, ES TITULO EJECUTIVO PARA EL COBRO A LOS PROPIETARIOS DE LAS EXPENSAS Y DEMÁS CONTRIBUCIONES.”
- (PÁRRAFO SUJETO A LA INTERPRETACIÓN DE LOS JUECES)

# NO PUEDE EL CONSEJO

---

- El consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni tiene a cargo el cumplimiento de las obligaciones del mismo.
- Carece de personeria para actuar ante terceros, empresas u organismos del Estado, Poder Judicial, proveedores, etc.
- Carece de facultades ejecutivas, ya que estas son propias e indelegables de la Administracion.

# CONCLUSIONES

---

- PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS
- CONTROL DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN
- PROMOVERÁ UNA DISMINUCIÓN EN EL COSTO DE LAS EXPENSAS.

---

# ENCARGADO Y PERSONAL COMPRENDIDO EN EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

## MARCO NORMATIVO:

- LEY DE CONTRATO DE TRABAJO 20.744
  - ESTATUTO LEY 12.981
  - CONVENIO COLECTIVO 589 / 2010
  - CODICO CIVIL Y COMERCIAL – Ley 26.994
-

---

El representante legal del Consorcio, el administrador, es el único facultado para dar instrucciones e impartir ordenes

La relación laboral posee dos características especiales:

- El trabajador (encargado) vive en su lugar de trabajo;
  - El representante legal del empleador (administrador) quien debe controlarlo habitualmente no se encuentra en el lugar de trabajo
-

# Obligaciones del personal

- Se encuentran en el Art.4 de la ley 12981, y en el art.23 del CC 589/2010
- Afines a la ley de Contrato de Trabajo (respetar al empleador, obedecer sus ordenes, cuidado de las cosas confiadas bajo su custodia, efectuar sus tareas con diligencia y honestidad).
- Avisar al administrador de toda novedad o reclamo que se produzca en el edificio;
- Mantener en perfecto estado de conservación, aseo e higiene las partes comunes del edificio.
- Controlar el funcionamiento de las instalaciones del edificio;
- Poner en funcionamiento y asegurar la protección de los servicios centrales del edificio.
- Proceder a la entrega de la correspondencia.
- La responsabilidad de las tareas recae en la persona designada.
- Las llaves del sótano y controles del edificio solo podrán encontrarse en poder del encargado.
- El empleado con vivienda **TENDRA LA OBLIGACION DE PRESTAR COLABORACION AL CONSORCIO, CUANDO SE PRODUZCAN EMERGENCIAS O URGENCIAS.**



# NO SON OBLIGACIONES DEL PERSONAL:

- REALIZAR EL COBRO DE LAS EXPENSAS
- LA TENENCIA DE LA REPLICA DE LAS LLAVES DE LAS UNIDADES;
- A LA TENENCIA O ATENCION DE APARATO TELEFONICO COMUN;
- A RETIRAR MATERIALES O ESCOMBROS PROVENIENTES DE OBRAS;
- NO ESTA OBLIGADO A RECIBIR NI FIRMAR NOTIFICACIONES DESTINADAS A LOS CONSORCISTAS, SALVO AUTORIZACION DEL DESTINATARIO;

# PARTICULARIDADES DE LA ACTIVIDAD

- 1) La antigüedad implica un 2% del sueldo por cada año de servicio (encargado), las otras categorías 1% del sueldo
- 2) La estabilidad se adquiere a los 60 días (Art. 6º)
- 3) El Preaviso es de 3 meses independientemente de la antigüedad
- 4) En caso de cese del vínculo laboral tienen entre 30 y 90 días para entregar la vivienda (Art.25 inc.11 CCT 589/2010)
- 5) En caso de accidente o enfermedad del titular, el Estatuto 12.981 en su art.9, posibilita la suplencia sin adquirir estabilidad;
- 7) En caso de urgencia en el Consorcio debe actuar aunque este fuera de su horario de trabajo (CCT 589 Art.23 inc.20)
- 8) El ayudante y/o encargado de media jornada no puede laborar horas extras;

---

LAS INSTRUCCIONES AL PERSONAL SE DAN A TRAVES DEL LIBRO DE ORDENES ESTABLECIDO POR LA LCT (Art.52) y por el Art.25 de la Ley 12.981

- CATEGORIAS: Artículo 6° (CC 589/2010) Los edificios se categorizan por cantidad de servicios centrales
  - a) 1ra. Categoría: Los edificios con tres o más servicios centrales;
  - b) 2da. Categoría: Los edificios con dos servicios centrales;
  - c) 3ra. Categoría: Los edificios con un servicio central;
  - d) 4ta. Categoría: Los edificios sin servicios centrales.
-

---

Ejercicio del “ius variandi” (es la facultad que tiene el empleador de alterar unilateralmente condiciones no esenciales del contrato de trabajo) El empleador no puede efectuar:

- Cambio de lugar de trabajo.
  - Alterar la jornada laboral o cambios en el horario de trabajo.
  - Cambio de la categoría laboral.
  - Alterar la remuneración.
-

---

Régimen de licencia por vacaciones (ley 12.981 – Art.3 inc.d):

- Antigüedad menor a los 5 años 12 días hábiles;
  - Antigüedad hasta los 10 años 20 días hábiles.
  - Antigüedad hasta los 20 años 24 días hábiles
  - Antigüedad de mas de 20 años 28 días hábiles
-

# REGIMEN DE ENFERMEDADES INCULPABLES

- Se le abonan hasta TRES MESES DE SUELDO a partir de la interrupción de sus tareas si su antigüedad es inferior a los 5 años;
- Se le abonan hasta SEIS MESES DE SUELDO si su antigüedad es superior a los 5 años;
- CONFORME LA LCT si posee cargas de familia estos PLAZOS SE DUPLICAN ( 6 meses y un año) Art.208 LCT
- El Empleador luego de los plazos indicados debe CONSERVAR EL PUESTO DE TRABAJO DURANTE UN AÑO
- Si se hizo uso de la opción dispuesta en el Art.9 de la ley 12.981 con respecto al suplente, el mismo SERA CONFIRMADO COMO EFECTIVO.