

SESIONES ORDINARIAS

2002

ORDEN DEL DIA N° 1640

COMISIONES DE LEGISLACION GENERAL Y DE AGRICULTURA Y GANADERIA

Impreso el día 26 de noviembre de 2002

Término del artículo 113: 5 de diciembre de 2002

SUMARIO: **Régimen** de Propiedad Horizontal para los silos. (226-S.-2001.)

Dictamen de las comisiones

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General y de Agricultura y Ganadería han considerado el proyecto de ley en revisión de propiedad horizontal para silos; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY:

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Podrá aplicarse el régimen de la ley 13.512, a los distintos silos de una planta de silos instalados en un inmueble, que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común. Dichos silos pueden pertenecer a distintos propietarios, y cada uno puede pertenecer a más de una persona.

Art. 2° – A los fines de tal afectación, se consideran silos, los edificios destinados a almacenar cereales y/o frutos de la actividad agrícola, que se encuentren edificados o cimentados de modo tal que su adhesión física al suelo tenga el carácter de perpetuidad conforme al principio emergente del artículo 2.315 del Código Civil. En ningún caso, pueden afectarse al régimen de la propiedad horizontal los silos aéreos, móviles o que no reúnan los requisitos legales para ser considerados inmuebles por accesión.

Art. 3° – Se consideran comunes, el terreno y todas las cosas o instalaciones de uso común de la planta de silos o indispensables para su seguridad o mantenimiento, entre otras:

- a) Cimientos, galpones, patios, playas de estacionamiento o de maniobras, oficinas, escaleras, baños, galerías, cocinas, sótanos;
- b) Instalaciones eléctricas, de calefacción, de distribución de agua y tanques, sistemas de ventilación, aireación y fumigación;
- c) Locales para alojamiento de personal;
- d) Balanzas, instrumentos para medición de humedad y temperatura, elevadores, tractores y móviles para carga y descarga de cereales, grupos electrógenos y demás motores, vehículos, conductos de electricidad, teléfonos, extintores y mangueras de incendio, equipos de computación y radio;
- e) Secadoras de cereales, clasificadoras y curadoras de semillas, sistemas neumáticos para movimientos de granos, norias, cintas transportadoras, fumigadoras;
- f) Ascensores, montacargas, destructores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones para servicios de beneficio común.

Art. 4° – Los propietarios de los silos tienen derecho al uso de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el derecho de uso de los demás propietarios, para lo cual debe emplear exclusivamente al personal obrero y de dirección de la planta, salvo convención en contrario.

El derecho de uso de cada propietario sobre los bienes comunes, es proporcional a la capacidad del silo de su propiedad, debiendo fijarse en el reglamento de copropiedad y administración, los respectivos porcentajes a los efectos del pago de impuestos, contribuciones y gastos.

El uso de bienes comunes es inseparable del dominio, uso y goce del respectivo silo. En la transferencia, gravamen o embargo de un silo se conside-

ra comprendida tal facultad de usar, y no pueden usarse los bienes comunes separadamente del silo al que accedan.

Art. 5° – Cada propietario puede, sin consentimiento de los demás propietarios, enajenar el silo que le pertenece, constituir derechos reales o personales sobre el mismo, o warrants sobre el grano almacenado. Asimismo, puede almacenar en su propiedad exclusiva, distintos granos con o sin pérdida de identidad.

Art. 6° – Cada propietario debe pagar los gastos de conservación y reparación de su propio silo, sin afectar con modificaciones o innovaciones, la seguridad de las instalaciones o de los servicios comunes.

Art. 7° – Queda prohibido a los propietarios o locatarios de los distintos silos de la planta:

- a) Destinarlos a usos distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración;
- b) Comprometer la seguridad de las instalaciones o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para las mismas;
- c) Utilizar personal ajeno a la planta, salvo convención en contrario o fuerza mayor.

Art. 8° – Toda obra nueva que afecte a las instalaciones, no puede realizarse sin la autorización de los propietarios según lo establezca el reglamento de copropiedad y administración.

Las expensas de administración y reparación de partes y bienes comunes, de instalaciones indispensables para mantenerlos en buen estado de funcionamiento y en condiciones de seguridad, son proporcionales a la capacidad de los silos, salvo convención en contrario. A tales efectos, no será aplicable el artículo 2.685 *in fine* del Código Civil.

Los gastos originados en la carga y descarga de los granos que le pertenezcan, y todos los correspondientes a su conservación, tratamientos químicos, limpieza, etcétera, están a cargo de cada propietario en forma proporcional al tonelaje manipulado o los servicios prestados.

Están obligados en la misma forma a contribuir al pago de las primas de seguro de las construcciones y bienes comunes, y las expensas debidas a innovaciones dispuestas por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento.

Ningún propietario puede liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes comunes, ni por abandono del silo que le pertenece.

Art. 9° – Al constituirse el consorcio, los propietarios de los distintos silos deben darse un reglamento de copropiedad y administración con los requisitos previstos por la ley 13.512, el que sólo podrá modificarse por resolución adoptada por no menos de los dos tercios de los propieta-

rios. Además el reglamento debe proveer lo relativo a las siguientes particularidades:

- a) Las facultades del representante de los propietarios para administrar las cosas de aprovechamiento común, elegir o despedir al personal de la planta y proveer a la recaudación y empleo de fondos para tales fines;
- b) Los votos de los propietarios se computarán en la forma que prevea el reglamento, y en su defecto se presumirá que cada propietario tiene tantos votos como porcentaje en el condominio. Si un silo tiene más de un propietario, se unificará la representación.

Art. 10. – Los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras se cobran al propietario de cada silo independientemente. A tal efecto, deben practicarse las valuaciones en forma individual, computándose a la vez, la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

Art. 11. – El terreno sobre el que se asienta la planta de silos, no puede ser objeto de gravámenes separadamente de las instalaciones y sin la conformidad de todos los copropietarios. Cada silo podrá hipotecarse separadamente, y el conjunto de silos por voluntad de todos los propietarios.

Art. 12. – El Poder Ejecutivo nacional reglamentará la modalidad de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, de identificación de los silos, planos necesarios y otros requisitos para la afectación al régimen de propiedad horizontal.

Art. 13. – Se invita a las provincias a adherir a la presente ley, y dictar las reglamentaciones del uso del suelo que permitan la aplicación en sus respectivos territorios.

Art. 14. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las comisiones, 13 de noviembre de 2002.

Eduardo R. Di Cola. – Adrián Menem. – Benjamín R. Nieto Brizuela. – Guillermo E. Alchouron. – Luis A. Sebriano. – Luis F. Cigogna. – Sarah A. Picazo. – José R. Falú. – Haydé T. Savron. – Adriana R. Bortolozzi. – Carlos R. Brown. – Pascual Cappelleri. – María L. Chaya. – Víctor H. Cisterna. – Gerardo A. Conte Grand. – Zulema B. Daher. – María del Carmen Falbo. – Miguel A. García Mérida. – Miguel A. Giubergia. – Atlanto Honcheruk. – Carlos A. Iparraguirre. – Gabriel L. Llano. – Aída F. Maldonado. – Laura C. Musa. – Juan C. Olivero. – Ricardo A. Patterson. – Lorenzo A. Pepe. – Rubén Pruyas. – Marcela V. Rodríguez. – Héctor R. Romero. – Mirta E. Rubini. – Francisco N. Sellarés. – Raúl J. Solmoirago. – Rosa E. Tulio. – Alfredo H. Villalba.

INFORME

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General y de Agricultura y Ganadería al considerar el proyecto de ley en revisión de propiedad horizontal para silos han estimado conveniente introducirle las siguientes modificaciones:

El artículo 1° ha sido modificado estableciendo un régimen facultativo para aquellos propietarios de distintos silos de una planta de silos, que opten por sujetar su propiedad al régimen de propiedad horizontal, cambiando así la naturaleza obligatoria proyectada en el texto sancionado por el Honorable Senado. Asimismo, se elimina el derecho de uso sobre los bienes comunes, puesto que tal derecho personal desnaturalizaría el Instituto, e introduce confusión respecto de la estructura de la propiedad horizontal en la que los titulares también lo son de las cosas comunes, al mismo tiempo, en los artículos 4°, 9°, 10 y 29 del texto sancionado por el Honorable Senado, no surge con claridad si las cosas comunes pertenecen al consorcio o a los titulares de los derechos de propiedad horizontal.

En el artículo 2° se incluye la previsión de los requisitos que deben reunir los silos para ser considerados inmuebles por accesión. Del mismo artículo se elimina la previsión sobre la constitución del derecho real por escritura pública, puesto que tal norma se apartaría del sistema de nacimiento de derechos reales de nuestro Código Civil.

Existiendo, en la sanción del Honorable Senado, repetición innecesaria de varios artículos de la ley vigente de propiedad horizontal 13.512 (como los contenidos en los artículos 14, 16, 17, 19, 20, 30 y subsiguientes), y otros que avanzan respecto de dicha ley (como los contenidos en los artículos 12, 13, 21, 23 y 26) se propicia su eliminación en el presente dictamen.

Eduardo Di Cola.

ANTECEDENTE

Buenos Aires, 23 de octubre de 2001.

Al señor presidente de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación.

Tengo el honor de dirigirme al señor presidente, a fin de comunicarle que el Honorable Senado, en la fecha, ha sancionado el siguiente proyecto de ley, que paso en revisión a esa Honorable Cámara:

El Senado y Cámara de Diputados,...

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
PARA LOS SILOS

Artículo 1° – *Naturaleza jurídica.* Aplíquese el régimen de propiedad horizontal a los distintos silos de una planta de silos. Considerándose como un derecho real constituido por la propiedad priva-

da exclusiva sobre cada silo o conjunto de ellos, comprensivo además, de un derecho de uso accesorio forzoso y perpetuo sobre cosas comunes de propiedad del consorcio de propietarios.

Art. 2° – *Nacimiento.* El derecho nace por escritura pública. Deberá inscribirse el reglamento de copropiedad y administración redactado por asamblea preliminar de adquirentes, que integra el título de propiedad horizontal, oponible a terceros desde su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Art. 3° – *Objeto.* El objeto de este derecho son los distintos silos de una planta de silos instalados en un inmueble que tengan salida a una vía pública directamente o por un pasaje común, con cualquier destino lícito, pudiendo pertenecer cada silo a propietarios distintos o en condominio a más de una persona.

Según acuerdo de partes, cada propietario podrá en su silo almacenar granos con o sin pérdida de identidad.

Art. 4° – *Exclusividad.* Cada propietario es dueño exclusivo de su silo, el que estará debidamente identificado; es copropietario del terreno y de las cosas de uso común de la planta de silo, o indispensables para mantener su seguridad.

Art. 5° – *Acto de disposición.* Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar el silo que le pertenece, gravarlo, o constituir derechos reales o personales sobre el mismo o *warrants* sobre el grano almacenado. Dichos actos se rigen por las normas del Código Civil y leyes de la materia.

La constitución de derechos personales entre propietarios y tercero (propietario o no) no es vinculante para el consorcio.

Art. 6° – *Conservación de bienes exclusivos.* Cada propietario debe atender los gastos de conservación y mantenimiento de su silo y abonar los impuestos, tasas y contribuciones del mismo.

Art. 7° – *Prohibición.* Queda prohibido a cada propietario o locatario:

- a) Destinarlos a usos contrarios a la moral, el orden público o buenas costumbres, o a fines distintos a los previstos en esta ley o en el reglamento de copropiedad y administración;
- b) Realizar toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad de las instalaciones o de los servicios comunes;
- c) Comprometer la seguridad de las instalaciones o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para las mismas;
- d) Utilizar personal ajeno a la planta, salvo convención en contrario o fuerza mayor.

Art. 8° – *Bienes comunes.* Son bienes comunes todas aquellas cosas, partes o sectores de la planta necesarios para su existencia y mantenimiento, como asimismo instalaciones y servicios útiles para resguardar su seguridad.

Se consideran comunes y con carácter meramente enunciativo la siguiente enumeración:

- a) Los cimientos, galpones, patios, playas de estacionamiento, oficinas, escaleras, baños, galerías, cocinas, sótanos, etcétera;
- b) Las instalaciones eléctricas, de calefacción, tanques y distribución de agua, bombas, refrigeración, depósito de agroquímicos y combustibles, etcétera;
- c) Los locales para alojamiento de serenos y el personal;
- d) Las balanzas, instrumentos para medición de humedad y temperatura, elevadores, tractores y móviles para carga y descarga de cereales, grupos electrógenos y demás motores, vehículos, conductos de electricidad, teléfonos, extintores y mangueras de incendio, equipos de computación, de radio, teléfonos y demás muebles y útiles de uso común;
- e) Secadoras de cereales, clasificadoras y curadoras de semillas, sistemas para movimientos de granos, norias, cintas transportadoras, fumigadoras, etcétera;
- f) Ascensores, montacargas, destructores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones para servicios de beneficio común.

Art. 9° – *Uso de bienes comunes*. Cada propietario o locatario tiene derecho al uso de los bienes comunes, conforme a su destino natural o convenido en el reglamento de copropiedad, sin perjudicar ni restringir el legítimo derecho de los demás, para lo cual se utilizará al personal obrero y de dirección de la planta, salvo convención en contrario.

Art. 10. – *Derechos sobre bienes comunes*. El derecho de cada propietario sobre bienes comunes es proporcional a la capacidad del silo/s de su propiedad. Estará determinado en el reglamento de copropiedad y administración, salvo disposición en contrario de las partes en fijar un porcentaje distinto a los efectos de los impuestos, contribuciones e inscripción registral.

El derecho a uso de cada propietario sobre las partes comunes, es inseparable del dominio, uso y goce de su respectivo silo.

En la transferencia, embargo, gravamen, o constitución de cualquier derecho real de un silo, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse actos con relación a los mismos separadamente del silo al que acceden.

Art. 11. – *Obligaciones de los propietarios*. Son obligaciones de los propietarios:

- a) Cumplir con el reglamento de copropiedad y administración y disposiciones assemblearias válidas;
- b) Pagar las expensas comunes, extraordinarias, gastos conservatorios y todo otro gas-

to tendiente a mantener las partes y bienes comunes en buen estado de funcionamiento y en condiciones de seguridad, en proporción a la capacidad de sus silo/s, salvo convención en contrario;

- c) Los costos de carga y descarga de los granos que le pertenezcan, y todos los correspondientes a su conservación, tratamientos químicos, limpieza, movimientos, en proporción al tonelaje manipulado o los servicios prestados;
- d) Pagar las primas de seguro de las construcciones y bienes comunes, y las expensas debidas a innovaciones dispuestas por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento;
- e) Mantener en buen estado de conservación el silo de su propiedad y demás partes comunes de la planta.

Art. 12. – *Cosas comunes de uso exclusivo*. Puede asignarse el uso exclusivo de cosas comunes por decisión unánime del consorcio, tales como los sistemas de control de humedad y temperatura en los silos y cualquier otro sistema que las partes de común acuerdo dispongan.

Art. 13. – *Responsabilidad*. Los propietarios responden subsidiariamente con sus unidades, por las deudas del consorcio, previa excusión de los bienes de éste. Las sentencias contra el consorcio, causan cosa juzgada respecto de cada uno de los consorcistas aunque no hubiesen sido parte en el juicio.

Art. 14. – *Renuncia o abandono*. Ningún propietario puede eximirse o liberarse de contribuir al pago de expensas y demás gastos de que da cuenta el artículo 11 incisos b), c) y d) de la presente ley por renuncia al goce y uso de los bienes comunes, exclusivos o cosas comunes de uso exclusivo, ni por abandono de sus silos, excepto en los casos de los artículos 19 y 20 de la presente.

Art. 15. – En caso de violación por cualquiera de los propietarios, locatarios u ocupantes por cualquier título, al artículo 7° de esta ley, el administrador o los propietarios afectados pueden formular la denuncia ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la transgresión, se impondrá al culpable una multa en beneficio del consorcio según el monto que establezca el reglamento.

El juez puede disponer, además, las medidas necesarias para que cese la infracción y ordenar el uso de la fuerza pública, si es menester.

Si el infractor fuese un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reincidencia.

La acción puede ser ejercida por el administrador o por el propietario afectado.

La aplicación de estas penas no obsta el ejercicio de la acción civil resarcitoria que compete al propietario o propietarios afectados.

Art. 16. – *Innovaciones y obras nuevas.* Toda obra nueva o innovación o acto de disposición material que afecte bienes y sectores comunes o instalaciones, no puede realizarse sin el consentimiento unánime de todos los propietarios, excepto cuando se trate de innovaciones tendientes a obtener un mejoramiento, uso o goce más cómodo o mayor renta, y no limite, restrinja o disminuya el derecho de uso y goce de otro propietario; en este caso puede realizarse con simple mayoría de propietarios en asamblea, o según, lo establezca el reglamento de copropiedad.

Cuando las innovaciones dispuestas por los propietarios fueren, a juicio de cualquiera de ellos, de costo excesivo, o contrarias al reglamento o a la ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad o destino de las instalaciones, pueden ser objeto de reclamación ante autoridad judicial y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva; pueden también reclamar la nulidad de la decisión sin perjuicio de los daños y perjuicios a que hubiere lugar. En todos los casos la resolución de la mayoría no puede suspenderse sin expresa orden judicial.

Art. 17. – *Gastos necesarios de conservación.* Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás debidamente notificados, puede realizar expensas o gastos necesarios para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados. Puede también cualquiera de los propietarios realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resulten útiles.

Asimismo, puede ordenarse la restitución de la cosa al estado anterior, a su costa.

Art. 18. – *Cargas.* Los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras se cobran a cada propietario en forma individual. A tal efecto, las valuaciones se practican independientemente, computándose además la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

Art. 19. – *Destrucción total o parcial.* En caso de destrucción total o parcial de más de las dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales, estando en tal caso, obligado el administrador a convocar a asamblea, a fin de resolver la cuestión, exigiéndose simple mayoría.

Si la destrucción fuere inferior a las dos terceras partes del valor pero mayor al cincuenta por ciento, la cuestión se resolverá por mayoría de dos tercios del total de los propietarios de la planta de silos.

En ambos casos, de no hacerse lugar a la venta del terreno y materiales, queda expedita a los peticionantes la vía judicial.

Si la destrucción fuere menor al porcentaje establecido en los párrafos precedentes, la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstruc-

ción, quedando autorizada, en caso de negarse a ello, dicha mayoría a adquirir la parte de ésta según valuación judicial.

Art. 20. – *Vetustez.* En caso de vetustez de la construcción, lo cual debe ser determinado por profesional idóneo designado por asamblea de propietarios, o en su defecto por autoridad municipal o judicial, la mayoría que represente más de la mitad de la capacidad de los silos puede decidir en asamblea que debe convocar al administrador o a pedido de los interesados, la demolición y venta del terreno y materiales o su reconstrucción. En este último caso la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, debiendo en tal caso enajenar su parte a la mayoría que decidió la reconstrucción, según valuación judicial si no hay acuerdo de partes.

Art. 21. – *Privilegios.* La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas, prima de seguro total de las construcciones y todo otro gasto previsto en esta ley o en el reglamento de copropiedad, con excepción del fondo de reserva, sigue siempre al dominio de sus respectivos silos, en la extensión del artículo 3.266 del Código Civil, aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, excepto en el caso de subasta judicial en que de no ser suficiente el precio obtenido para saldar totalmente las expensas, la deuda continúa en cabeza del anterior titular, quedando el adquirente libre de toda deuda por tal concepto anterior a la posesión. El crédito aludido goza del privilegio previsto en el artículo 3.931 del Código Civil, de acuerdo al orden de preferencia prescrito en el artículo 3.901 del Código Civil. Asimismo, es preferido al crédito hipotecario, y goza de los derechos previstos en el artículo 2.686 del Código Civil y en el artículo 241, inciso 1º de la ley 24.522.

Art. 22. – *Derecho de hipoteca.* No puede hipotecarse el terreno sobre el que se levantan las instalaciones, si la hipoteca no comprende a éste y si no cuenta con la conformidad de todos los propietarios. Cada silo puede hipotecarse separadamente, y el conjunto de los silos por voluntad de todos los propietarios.

Art. 23. – *Obligaciones del escribano.* Todo escribano que intervenga en la transferencia, o constitución de hipoteca de los silos o planta de silos sometidos al régimen de propiedad horizontal, está obligado a peticionar al administrador del consorcio, un certificado de deuda de expensas, y proceder a retener en el acto del otorgamiento de la escritura el importe respectivo, y abonarla a aquél, bajo apercibimiento de responder con su patrimonio personal en caso de omitir dichas prescripciones.

Art. 24. – *Asamblea preliminar.* Terminadas las construcciones y cumplidos todos los requisitos administrativos y legales para el funcionamiento de la planta de silos, y habiendo por lo menos dos propietarios distintos, los propietarios, el administrador –si lo hubiere– o el representante legal convocarán a asamblea preliminar a todos los adquirentes,

con el objeto de redactar el reglamento de copropiedad y autorizar el otorgamiento de la escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

En caso de incumplimiento de la requisitoria, quedará expedita la vía judicial, debiendo acreditarse el carácter de adquirente y el resultado negativo de la convocatoria.

Toda modificación efectuada al Reglamento debe consignarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Art. 25. – *Reglamento de copropiedad.* El reglamento de copropiedad debe proveer como mínimo:

- a) Terreno, determinación catastral, datos técnicos, medidas, superficie, inscripción del dominio, nombre del titular/es, etcétera;
- b) Descripción y destino de las unidades –principales y complementarias–;
- c) Bienes de uso común, exclusivo y comunes de uso exclusivo –si los hubiere–;
- d) Nombre y domicilio legal del consorcio;
- e) Designación del administrador de los propietarios, pudiendo ser uno de ellos o un tercero, debiendo nombrarse, en su caso, un reemplazante por acto de escritura pública;
- f) Forma de remoción del administrador, funciones, facultades y obligaciones. Como mínimo tendrá la facultad de administrar las cosas de aprovechamiento común, elegir y despedir al personal de la planta, proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tales fines;
- g) Determinar las bases de remuneración del administrador;
- h) La forma y proporción de la contribución de los propietarios en el pago de las expensas, gastos y demás erogaciones;
- i) Asamblea de propietarios, ordinarias y extraordinarias, forma de convocarlas, funcionamiento, presidente, quórum para sesionar y mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones siempre que por ley no se exija una mayoría especial. Redacción del acta.

Art. 26. – *Consortio. Personalidad.* El consorcio es una persona jurídica constituida por todos los propietarios de los silos que forman la planta de silos, en número no inferior a dos, conforme el artículo 33 inciso 2° del Código Civil y con personalidad restringida y limitada a actos exclusivamente tendientes al funcionamiento, conservación y desarrollo de la planta de silos.

Art. 27. – *Extinción de la personalidad.* La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación de la planta al régimen de propiedad horizontal, por decisión, de todos los propietarios, a falta de acuerdo por decisión judicial, en los casos de destrucción total o parcial o vetustez prescritos en esta ley, debiendo formalizarse por escritura pública.

La extinción es oponible a terceros desde su inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura o el testimonio de sentencia judicial. Todo ello es causa de extinción del derecho real de propiedad horizontal.

Art. 28. – *Domicilio.* El domicilio legal del consorcio es el del asiento de la planta de silos, salvo estipulación en contrario. En este caso debe consignarse en el reglamento de copropiedad.

Art. 29. – *Patrimonio.* El patrimonio del consorcio se forma con el crédito de las expensas comunes y extraordinarias y sus intereses; los sectores comunes, las rentas o ingresos por explotación de los mismos; los créditos contra terceros o propietarios que no deriven de expensas.

Art. 30. – *Autoridades.* Son autoridades del consorcio:

- a) La asamblea de propietarios;
- b) El administrador.

Es facultativo de los propietarios la designación de un consejo de administración, resuelto en asamblea y por simple mayoría de votos, con facultades de control y vigilancia de la gestión administrativa.

Puede hacerse cargo de la administración en caso de acefalía, con cargo de convocar a asamblea de propietarios para designar nuevo administrador.

Art. 31. – *Clases.* Las asambleas pueden ser ordinarias y extraordinarias.

- a) Las ordinarias se realizan una vez al año, dentro de los treinta días de finalizado el ejercicio financiero. Son convocadas por el administrador y si éste no lo hiciere por el consejo de administración –si lo hubiere– o por convocatoria judicial a pedido de cualquier propietario, con la sola acreditación de vencimiento del plazo.

En dicha asamblea se puede incluir cualquier tema de interés de los propietarios; sin perjuicio de ello es obligación incluir en el temario, la rendición de cuentas anual, memoria y estado financiero; y la designación del administrador salvo en caso de estar vigente su mandato.

- b) Las extraordinarias son convocadas por el administrador cuando lo considere necesario por asuntos de interés común, o a pedido del consejo de administración –si lo hubiere– o por un mínimo del 20% del total de los propietarios. En caso de que el administrador no convoque a asamblea, los autorizados pueden solicitarla judicialmente con la sola acreditación del incumplimiento.

El incumplimiento de convocar a asamblea por parte del administrador es causal de remoción, salvo causa debidamente justificada. El administrador está obligado a incluir en el orden del día, todo tema que le sea requerido por cualquier propietario relacionado con el consorcio.

Art. 32. – *Convocatoria*. La citación a asamblea debe efectuarse en doble convocatoria para el mismo día, personalmente por el medio que prescriba el reglamento de copropiedad, o por cualquier otro medio fehaciente –si el reglamento nada dice– debiendo contener lugar, fecha y hora de 1ª y 2ª convocatoria y el orden del día.

Cuando se trate de la asamblea ordinaria debe adjuntarse copia del estado contable y financiero del consorcio y memoria.

Art. 33. – *Quórum*. El quórum para sesionar en la 1ª convocatoria será del 51 % del total de los copropietarios, mientras que en la 2ª convocatoria el quórum se forma con el número de presentes en la asamblea.

Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones otorgadas al administrador, serán resueltos con mayoría de votos. Estos se computan en la forma que prevé el reglamento, y en su defecto se presume que cada propietario tiene tantos votos como porcentaje en el condominio.

Art. 34. – *Unificación de personería*. Si un silo tiene más de un propietario se unificará la representación, previo al inicio de la sesión; si no se ponen de acuerdo, todos podrán deliberar pero no tendrán derecho a voto.

Art. 35. – *Representación*. Los propietarios podrán hacerse representar por terceros mediante autorización por carta poder con firma certificada por escribano, juez de paz o autoridad policial, o por quienes el reglamento de copropiedad autorice. El administrador no puede certificar firmas. En ningún caso el personal de planta, el administrador o el encargado puede ejercer representación, salvo acuerdo de partes.

Art. 36. – *Domicilio de la citación*. Las citaciones se remiten al domicilio que cada propietario ha constituido en el reglamento de copropiedad o denunciado en la administración.

Art. 37. – *Mayorías especiales*. Se requieren dos tercios del total de los propietarios tomados por porcentual o según lo estipulado en el reglamento de copropiedad, para reformar a éste. Es necesario unanimidad, además de otros casos señalados por esta ley para hipotecar el terreno y/o planta de silos, alterar el destino de las distintas partes y modificar los porcentuales de participación en el uso de los bienes comunes.

Art. 38. – *Plazo de impugnación*. El plazo de impugnación de una asamblea es de noventa días a partir de la recepción de la copia del acta certificada por el administrador o quien ejerza tal carácter. Aquel que votó a favor no podrá luego impugnar la resolución.

Art. 39. – *Nulidad*. El administrador o propietario puede pedir la nulidad de una asamblea, de los puntos tratados en la misma. Son causales de anulabilidad:

- a) Falta de convocatoria a la asamblea, respecto del que no fue citado;
- b) No tratamiento de puntos obligatorios en la asamblea conforme lo prescrito en esta ley o en el reglamento;
- c) Intervención de terceros no propietarios sin poder suficiente;
- d) Resolución de actos violatorios del artículo 953 del Código Civil o de las prohibiciones previstas en la ley o reglamento.

La presente enumeración es enunciativa.

Art. 40. – *Asamblea judicial*. Cualquier propietario puede pedir la convocatoria judicial de asamblea, en los siguientes casos:

- a) Por vencimiento del plazo para convocar a asamblea ordinaria;
- b) Negativa del administrador a convocar a asamblea a pedido de parte, de acuerdo a reglamento;
- c) Falta de mayorías para decidir determinados temas;
- d) Cualquier otro caso que el reglamento, determine.

Es requisito la acreditación del agotamiento de las vías reglamentarias para convocar a asamblea extrajudicial.

Art. 41. – *Procedimiento*. El juez resuelve o no la realización de la asamblea, sin traslados, dado el carácter de proceso sumarísimo, sin perjuicio de las medidas de mejor proveer, cautelares y/o urgentes que estime necesarias. Debe notificar al administrador, a efectos de tomar conocimiento y acompañar el listado de los propietarios y domicilio de cada uno de ellos. El administrador no es parte en el juicio, sin perjuicio de las acciones judiciales que puedan competirle. La resolución que haga lugar a la asamblea es irrecurrible, la que lo deniegue es apelable para los actores.

La citación se efectúa en la manera en que el juez determine tratando de respetar en lo posible lo previsto en el reglamento.

El juez preside la asamblea, pudiendo tomar las medidas que considere conveniente para el mejor desarrollo de la sesión, pudiendo aplicar sanciones disciplinarias a quienes alteren el desarrollo de la asamblea.

Las decisiones se toman por simple mayoría.

De lo ocurrido se redacta un acta firmada por el juez secretario y presentes, si lo desean.

Art. 42. – *Sentencia*. El juez debe homologar en todo o en parte el acta referida, o no homologarla, mediante resolución fundada, incluso resolviendo las eventuales incidencias que se planteen en la reunión. La resolución que homologue en todo el acta es irrecurrible, la que homologue sólo en parte o no la homologue es apelable. Los que debidamente citados no concurren a la asamblea no tienen derecho a recurrir cualquiera sea la sentencia.

Art. 43. – *Costas.* Las costas del juicio son soportadas por quienes hayan causado tal situación, es decir por negligencia del administrador o de los propietarios. En caso de rechazarse la petición son soportadas por el/los actor/es. El juez puede apartarse de este principio general o imponer las costas en otro orden, mediante resolución fundada.

Art. 44. – *Administrador.* El administrador es el representante legal del consorcio, actúa ante autoridades administrativas y fiscales de cualquier clase.

Art. 45. – *Elección y mandato.* Es elegido, por mayoría simple y dura en su función el período que la asamblea decida.

En caso de no fijarse plazo, hasta la asamblea ordinaria posterior en donde se debe tratar su nueva designación. Puede ser reelegido indefinidamente.

Art. 46. – *Remoción.* El administrador puede ser removido por mayoría absoluta de los presentes en asamblea, pero si el mandato está vigente, debe ser resarcido con el pago de los honorarios por el tiempo que faltare para el vencimiento del plazo de su mandato, sin perjuicio de las acciones civiles que pudiere interponer.

El derecho a ser indemnizado se pierde en caso de existir causales de remoción por parte del administrador.

Art. 47. – *Obligaciones.* Son obligaciones del administrador:

- a) Cumplir y hacer cumplir el reglamento de copropiedad, la ley y las resoluciones válidas de las asambleas, como las leyes laborales, previsionales y demás legislación vigente compatible con el régimen de propiedad horizontal;
- b) Llevar libros de actas, de órdenes y de sueldos debidamente rubricados ante la autoridad que correspondiere;
- c) Asegurar la planta de silos contra incendio, contratar seguro de responsabilidad civil, seguro del personal y el seguro total de las construcciones;
- d) Convocar a asamblea ordinaria y extraordinaria cuando lo considere conveniente o cuando lo requieran los propietarios en forma legal, estando obligado a incluir los temas que le soliciten;
- e) Rendir cuenta documentada de su gestión en cada asamblea ordinaria y al finalizar su mandato;
- f) Remitir dentro de los veinte días de realizadas las asambleas copia certificada del acta a todos los propietarios;
- g) Comunicar de inmediato a todos los propietarios las novedades de importancia de la planta, como la existencia de juicios en que el consorcio sea actor o demandado;
- h) Elige y despide al personal de planta. Imparte órdenes al encargado y demás personal, con

facultades de aplicar sanciones disciplinarias que prescriba la legislación vigente;

- i) Liquida y recauda las expensas y demás gastos que deben abonar los condóminos;
- j) Custodia los bienes del consorcio. En caso de violación de las leyes, reglamento o decisiones asamblearias, debe intimar al transgresor de las normas vigentes al cese de la actividad en caso de no obtener el resultado solicitado, iniciar las acciones judiciales respectivas, salvo decisión en contra de la asamblea. Toda transgresión consentida o permitida con el mero silencio será causal de remoción y responsabiliza solidariamente al administrador junto con el infractor de los daños y perjuicios que pudieren resultar.

Art. 48. – *Facultades.* Son derechos del administrador:

- a) Percibir una remuneración por su tarea;
- b) Intervenir en las asambleas con voz pero sin voto, excepto que sea propietario;
- c) Ejercer derecho de retención sobre comprobantes de pago y erogaciones del consorcio, a la finalización de su mandato, hasta tanto le sea abonado su crédito si lo tuviere, luego de rendidas las cuentas;
- d) Renunciar a su mandato y convocar a asamblea a fin de rendir cuentas y nombrar al nuevo administrador;
- e) Reclamar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones asumidas por el consorcio respecto de él en caso de ser removido sin causa antes del vencimiento de su mandato;
- f) Toda otra facultad que surja del reglamento de copropiedad o de la asamblea o emergente del mandato del Código Civil.

Art. 49. – *Actos de administración.* En caso de ausencia no momentánea del administrador, cualquier propietario puede realizar actos de administración y conservación con derecho a ser reembolsado de lo pagado, dando inmediata cuenta al administrador –si lo hay– o al consejo de administración –si estuviere constituido– o al encargado u otros propietarios. Estos actos para dar derecho a reembolso deben ser útiles y no admitir demora.

Art. 50. – *Conflictos.* Toda cuestión que se plante debe ser resuelta por asamblea o por el administrador si está dentro de sus facultades.

Art. 51. – *Violaciones.* En caso de violación, por parte de propietario, locatario u ocupante por cualquier título, de las disposiciones de esta ley, del reglamento sancionado en debida forma o decisiones de asambleas válidas, el administrador o cualquier propietario podrá reclamar judicialmente su cesación.

Art. 52. – *Facultades del juez*. El juez puede resolver medidas cautelares y para mejor proveer que entienda pertinentes, y cualquier otra resolución urgente para el cese de la infracción, incluyendo allanamiento y el uso de la fuerza pública.

Art. 53. – *Disposiciones supletorias*. En todo lo no previsto en esta ley se aplica el proceso sumarísimo que legislan los códigos procesales. Asimismo, supletoriamente se aplican las normas del Código Civil.

Art. 54. – *Normas derogadas*. A los efectos de esta ley no son de aplicación los artículos 2.617, 2.685, *in fine*, y 2.693 del Código Civil, así como cualquier otra disposición que se oponga a la presente ley.

Art. 55. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Saludo a usted muy atentamente.

MARIO A. LOSADA.

Juan C. Oyarzún.