



“2025 – Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina”

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, reunidos en Congreso, sancionan con fuerza de ley...

ARTÍCULO 1º. Modificase el artículo N° 2059 del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley N° 26.994, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTICULO 2059.- Convocatoria y quórum. Los propietarios deben ser convocados a la asamblea en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, con transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa; es nulo el tratamiento de otros temas, excepto si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratar el tema.

La asamblea puede autoconvocarse para deliberar. Las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por una por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales.

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

ARTÍCULO 2º. De forma.

SILVANA GIUDICI
DIPUTADA NACIONAL

DIPUTADA NACIONAL RODRÍGUEZ MACHADO, LAURA
DIPUTADO NACIONAL CAPOZZI, SERGIO EDUARDO
DIPUTADA NACIONAL FIGUEROA CASAS, GERMANA
DIPUTADO NACIONAL MILMAN, GERARDO
DIPUTADA NACIONAL SOTOLANO, MARÍA
DIPUTADO NACIONAL NUÑEZ, JOSÉ
DIPUTADA NACIONAL QUIROZ, MARILÚ
DIPUTADA NACIONAL BACHEY, KARINA ETHEL



“2025 – Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina”

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

Según el artículo N° 2058 del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994, la Asamblea es una reunión de propietarios facultada a resolver las cuestiones internas vinculadas a la administración de la propiedad horizontal que representa.

Sin embargo, según lo establece el artículo N° 2067, inc. a) de dicho Código, la obligación de convocar a Asamblea y redactar el orden del día recae en el Administrador del Consorcio o en su defecto lo puede hacer el Consejo de Propietarios, facultad definida en el artículo N° 2064, inc a) en caso el administrador no la convocara.

Por su parte, los copropietarios que representen dos tercios del total pueden autoconvocarse tal como lo establece el artículo N° 2059, 2do párrafo del Código Civil y Comercial.

Por último, si el administrador o el consejo de propietarios, en subsidio, omiten convocar a la Asamblea, los propietarios que representan el diez por ciento del total pueden solicitar al juez la convocatoria de una asamblea judicial.

El objetivo del presente Proyecto de Ley es fortalecer los derechos de los propietarios y simplificar el proceso para autoconvocarse en asamblea y dirimir cuestiones internas vinculadas a la propiedad horizontal en los términos establecidos por el Código Civil y Comercial de la Nación.

Actualmente el Código Civil y Comercial de la Nación establece la posibilidad de autoconvocarse a los copropietarios de un Consorcio de Propiedad Horizontal y de tomar decisiones cuando lo hacen con una mayoría agravada de dos tercios de la totalidad de los propietarios.

Sin embargo, es sabido que en muchos Consorcios de Propietarios se da la dificultad que cuando el Administrador no convoca a Asamblea, ya sea por la gran cantidad de unidades funcionales o por la poca participación de los propietarios, se torna extremadamente dificultoso lograr reunir los dos tercios del total de los propietarios para autoconvocarse.

Esta modificación busca facilitar el ejercicio de los derechos de los propietarios, permitiendo la realización de asambleas autoconvocadas que den lugar a la discusión sobre cuestiones referidas a la propiedad horizontal y a la adopción de medidas en los casos en lo que el Administrador ha sido intimado a que convoque a Asamblea y por distintas razones no efectúa la convocatoria solicitada.



“2025 – Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina”

Por ende y a fin de garantizar los derechos a reunirse en Asamblea, deliberar y decidir en los términos establecidos por el Código Civil y Comercial de la Nación como así también la Constitución Nacional y los Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos que a ella se integran, deviene necesario facilitar el derecho a autoconvocatoria de los copropietarios, con una mayoría agravada del total de los propietarios de mayoría absoluta, y previa intimación a que la convoque al Administrador del Consorcio en su carácter de representante legal del Consorcio.

Por ello, solicito a mis pares acompañar el presente proyecto de Ley.

SILVANA GIUDICI
DIPUTADA NACIONAL

DIPUTADA NACIONAL RODRÍGUEZ MACHADO, LAURA
DIPUTADO NACIONAL CAPOZZI, SERGIO EDUARDO
DIPUTADA NACIONAL FIGUEROA CASAS, GERMANA
DIPUTADO NACIONAL MILMAN, GERARDO
DIPUTADA NACIONAL SOTOLANO, MARÍA
DIPUTADO NACIONAL NUÑEZ, JOSÉ
DIPUTADA NACIONAL QUIROZ, MARILÚ
DIPUTADA NACIONAL BACHEY, KARINA ETHEL