



PROYECTO DE LEY

PLAN DE ASISTENCIA A NUEVOS CONSORCISTAS

Artículo 1°.- Objeto. La presente Ley tiene por finalidad la creación de un plan de asistencia a consorcistas y potenciales consorcistas por medio de la realización de capacitaciones y jornadas barriales que brinden información acerca de los derechos y obligaciones de los propietarios, la constitución del Consorcio, el Reglamento de Copropiedad y Administración y los medios alternativos de resolución de conflictos entre vecinos.

Artículo 2°.- Programa del plan. El plan tratará sobre los siguientes puntos:

- a) Importancia y beneficios al constituirse como propiedad horizontal
- b) Formas de constitución del Consorcio
- c) Redacción del reglamento de Copropiedad
- d) Reglamento de Copropiedad como fuente de derechos y obligaciones del Consorcio y los propietarios
- e) Derechos y Obligaciones emanados del Código Civil y Comercial
- f) Administración del Consorcio y Consejo de Copropietarios
- g) Resolución de conflictos por vías alternativas al proceso judicial

Artículo 3°.- Beneficiarios. Serán sujetos beneficiarios del presente plan los propietarios de unidades pertenecientes a complejos habitacionales, como también aquellos que se encuentren en barrios populares en proceso de urbanización que se hallen dentro del ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 4°.- Autoridad de aplicación. La autoridad de aplicación de la presente ley será designada por el Poder Ejecutivo en su reglamentación.

Artículo 5°.- Capacitaciones. El contenido de las actividades de capacitación deberá estar limitado por las pautas establecidas en el art. 2 de la presente. La duración y el lugar de desarrollo de dichas actividades serán determinados por los operadores que la autoridad de aplicación designe a tales efectos.

Artículo 6°.- Jornadas barriales. Las jornadas barriales tendrán lugar en los distintos complejos habitacionales y barrios populares. Serán jornadas informativas acerca de la temática establecida en el Artículo 2° de la presente y serán dictadas por los operadores que la autoridad de aplicación designe a tal fin.



Artículo 7°.- Plataforma digital. La autoridad de aplicación deberá instar la incorporación en los medios digitales bajo la órbita del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires el acceso a un instructivo con la información detallada en el Artículo 2° de la presente.

Artículo 8°.- Asistencia jurídica. La autoridad de aplicación tendrá a disposición un cuerpo de abogados especializados en la temática a los fines de asistir a los beneficiarios del plan.

Artículo 9°.- De forma. Comuníquese al Poder Ejecutivo.



FUNDAMENTOS

Señor Presidente,

El presente proyecto de ley es la representación del expediente 750-d-2021 y del expediente 376-d-2023.

La propiedad horizontal desde los comienzos de nuestro derecho civil ha sido elemento de debate. Ya el Código Civil de Vélez Sarsfield se oponía debido a que consideraba que podría generar grandes problemas. Así, el texto original sostenía en su artículo 2617 que *"el propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de última voluntad."* Habría que esperar hasta 1948 para que una ley (en este caso, la 13.512) estableciera el régimen de propiedad horizontal, destacando así la necesidad de organizar en el marco de la ley a una situación que de hecho se daba: la creación de edificios, y la necesidad por parte de los propietarios de los departamentos de poder colaborar y organizarse para el mantenimiento común del mismo.

A partir de ese entonces, los dueños de departamentos pertenecientes a edificios que se encontraban bajo la órbita de la propiedad horizontal, lograron mejores y mayores herramientas a la hora de ejercer su derecho sobre su propiedad. Sin embargo, como trajo grandes avances, también trajo consigo diversas problemáticas. Una redacción vaga de la ley permitió la creación de Reglamentos de Propiedad en los que su redactor (usualmente el constructor del edificio) planteaba cláusulas abusivas, frente a las cuales el resto de los futuros propietarios no tendrían más remedio que aceptarlas. Además, fueron in crescendo los conflictos entre vecinos, sea por la convivencia misma, sea por una mala aplicación del Reglamento, o por la causal que fuera.

Pero la evolución de este instituto trajo también remedios a estas cuestiones. Desde soluciones propias de las diferentes modificaciones al Código Civil (y la implementación, por ejemplo, del concepto de inmisión inmaterial), hasta métodos alternativos para resolver los conflictos apoyados por las diferentes jurisdicciones, entrado el siglo XXI pocas son las cuestiones negativas en relación a la propiedad horizontal.

En 2015 con la implementación del Código Civil y Comercial de la Nación se dio el siguiente gran paso: la consolidación de la propiedad horizontal como un derecho real. De la mano de esta situación, fueron reguladas en el cuerpo normativo diferentes situaciones que con la ley anterior



podrían generar confusión, abusos, o incluso grandes afectaciones a los copropietarios. Hoy día esta visión genera una protección nunca antes vista para los propietarios.

El proyecto que nos compete pone la mirada en un grupo de personas que es relativamente nueva en el contexto de la propiedad horizontal. Nos referimos a las personas que recientemente, por medio de diferentes programas, han podido acceder a una propiedad en el marco de los complejos habitacionales, o que en el corto plazo los integrarán. Dichas personas no tienen la experiencia de vivir en la comunidad que forma un consorcio, y desconocen los derechos, las obligaciones, y las ventajas que posee el vivir de dicha manera.

Por lo antedicho es que la creación del programa está focalizada en las personas que efectivamente son nuevas en dicha modalidad legal de propiedad. Al mismo tiempo, no puede ser obviado por esta legislatura y por los programas de política pública, que estamos hablando de una población vulnerable. Ya las Cien Reglas de Brasilia instaban a los Estados a tomar todas las medidas pertinentes en pos de garantizar el acceso a la Justicia de toda persona en condición de vulnerabilidad.

Por ello es necesario seguir adelante y no solamente permitir el acceso a la Justicia, sino también garantizarles el ejercicio de otros derechos. Este proyecto busca acercar a estas personas a una realidad que viven hoy día sin conocer la modalidad legal a la que estarán sometidos. Es por ello fundamental generar programas de concientización, de capacitación, y de asistencia jurídica, permitirá que las personas que se hallen en complejos habitacionales vean las grandes ventajas de vivir bajo un reglamento de propietarios, e impulsará a aquellos que aún no se encuentran bajo este régimen a que forjen su propio reglamento de copropiedad, asesorado en lo que se necesite, en pos de garantizar el goce pleno del derecho a la propiedad horizontal.

Cuando reconocemos la igualdad en el derecho de las personas, también partimos del supuesto que la ley es por todos conocida. Sobre el Estado cae la carga de tomar las medidas pedagógicas consecuentes a materializar el conocimiento de las obligaciones y el aprovechamiento de los derechos.

Es por ello que solicito la aprobación del presente proyecto de ley.

Firmado digitalmente por Hernan Leandro Reyes
Fecha: 06/03/2025 11:40:32
Diputado Hernán Reyes
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires