

# LEY 13.512 de Propiedad Horizontal y Decreto Reglamentario 18.734/49

## LEY 13.512 - Régimen de la Propiedad Horizontal

Buenos Aires, 30 de septiembre de 1948

Boletín Oficial, 18 de octubre de 1948

Reglamentado por: Reglamentación.

Decreto Nacional N°: 18.734/49

y con las reformas introducidas por el Decreto N°: 23.049/56 - B.O. 11/01/57

### Observaciones generales:

Cantidad de artículos que componen la norma: 20

Observación: Ver Art. 4° de la Ley 24.314 (B.O. 12/04/94) por el cual se derogan todas las disposiciones que se opongan a la citada Ley.

Tema: PROPIEDAD HORIZONTAL o CONDOMINIO o PARTES COMUNES o PARTES PRIVATIVAS o GASTOS DE CONSERVACIÓN o CONSORCIO DE PROPIETARIOS o REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN: REQUISITOS o ESCRITURA PÚBLICA o INSCRIPCIÓN REGISTRAL o ASAMBLEA DE CONSORCISTAS o ADMINISTRADOR DEL CONSORCIO o SEGURO DE INCENDIO.

### —Ley Vigente en la República Argentina—

**Artículo 1:** Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.

**Artículo 2:** Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad. Se consideran comunes por dicha razón:

- a. Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entradas, jardines;
- b. Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etcétera;
- c. Los locales para alojamiento del portero y portería;
- d. Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos;
- e. Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común.

Esta enumeración no tiene carácter taxativo.

Los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes, salvo convención en contrario.

**Artículo 3:** Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás.

El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcionado al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal.

Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan.

**Artículo 4:** Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar el piso o departamento que le pertenece o constituir derechos reales o personales sobre el mismo.

**Artículo 5:** Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento; estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes.

Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros con tonalidades distintas a las del conjunto.

**Artículo 6:** Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos:

- a. Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración;
- b. Perturbar con ruidos, o de cualquier otra manera, la tranquilidad de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble, o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.

**Artículo 7:** El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos; al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, excavaciones, sótanos, etcétera.

Toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.

**Artículo 8:** Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta.

Cuando las innovaciones ordenadas 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, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial, y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva; pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad.

Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, puede realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados.

Podrá 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 resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado.

Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece.

**Artículo 9:** Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración, por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento sólo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. El reglamento debe prever obligatoriamente, por lo menos los siguientes puntos:

- a. Designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin. Dicho representante podrá elegir el personal de servicio de la casa y despedirlo;
- b. Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción; debiendo nombrarse, en su caso, el reemplazante por acto de escritura pública;
- c. La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes;
- d. La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley se exige una mayoría especial.

**Artículo 10:** Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condóminos, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos. Estos se computarán en la forma que prevea el reglamento y, en su defecto, se presumirá que cada propietario tiene un voto.

Si un piso o departamento perteneciera a más de un propietario, se unificará la representación. Cuando no fuere posible lograr la reunión de la mayoría necesaria de propietarios, se solicitará al juez que convoque a la reunión, que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado a tomar medidas urgentes. El juez deberá resolver en forma sumarísima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponda a fin de escucharlos.

**Artículo 11:** El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquéllos.

Está, además, obligado a asegurar el edificio contra incendio.

**Artículo 12:** En caso de destrucción total o parcial de más de dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales. Si la mayoría no lo resolviera así, podrá recurrirse a la autoridad judicial. Si la destrucción fuere menor, la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizada, en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la parte de ésta, según valuación judicial.

**Artículo 13:** Los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras se cobrarán a cada propietario independientemente. A tal efecto se practicarán las valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

**Artículo 14:** No podrá hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio de distintos propietarios, si la hipoteca no comprende a éste y si no cuenta con la conformidad de todos los propietarios. Cada piso o departamento podrá hipotecarse separadamente, y el conjunto de los pisos o departamentos, por voluntad de todos los propietarios.

**Artículo 15:** En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del artículo 6º, el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la trasgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos a cinco mil pesos (\*).

El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuera menester.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado. La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que competa al propietario o propietarios afectados.

**Artículo 16:** En caso de vetustez del edificio, la mayoría que represente más de la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la

reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.

**Artículo 17:** La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro total del edificio, sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del artículo 3266 del Código Civil, aún con respecto a las devengadas antes de su adquisición; y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los artículos 390 y 2686 del Código Civil.

- Código Civil. Art. 2686
- Código Civil. Art. 3266
- Código Civil. Art. 3901

**Artículo 18:** A los efectos de la presente ley, quedan derogados los artículos 2617, 2685 in fine y 2693 del Código Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley.

- Código Civil. Art. 2617
- Código Civil. Art. 2685
- Código Civil. Art. 2693

**Artículo 19:** El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley estableciendo los requisitos de inscripción en el Registro de la Propiedad, de los títulos a que la misma se refiere, forma de identificación de los pisos o departamentos, planos que será necesario acompañar, etcétera.

**Artículo 20:** Comuníquese, etc.

Firmantes: QUIJANO - CÁMPORA - REALES - ZAVALLA CARBÓ

---

## Decreto 18.734/49 - Reglamentario de la Ley 13.512

**Artículo 1:** Sin perjuicio de la obligación de redactar e inscribir un reglamento de copropiedad y administración, impuesta al consorcio de propietarios por el artículo 9° de la ley 13.512, dicho reglamento podrá también ser redactado e inscripto en los registros públicos por toda persona, física o ideal, que se disponga a dividir horizontalmente en propiedad conforme al régimen de la ley número 13.512 un edificio existente o a construir y que acredite ser titular del dominio del inmueble con respecto al cual solicite la inscripción del referido reglamento.

**Artículo 2:** No se inscribirán en los registros públicos, títulos por los que se constituya o transfiera el dominio u otros derechos reales sobre pisos o departamentos, cuando no se encontrare inscripto con anterioridad el reglamento de copropiedad y administración o no se lo presentare en ese acto en condiciones de la inscribirlo.

**Artículo 3:** El reglamento de copropiedad y administración, deberá proveer sobre las siguientes materias:

1. Especificación de las partes del edificio de propiedad exclusiva;
2. Determinación de la proporción que corresponda a cada piso o departamentos con relación al valor del conjunto;
3. Enumeración de las cosas comunes;
4. Usos de las cosas y servicios comunes;
5. Destino de las diferentes partes del inmueble;
6. Cargas comunes y contribución a las mismas;
7. Designación de representante o administrador; retribución y forma de remoción; facultades y obligaciones;
8. Formas y tiempo de convocación a las reuniones ordinarias y extraordinarias de propietarios; persona que las preside; reglas para deliberar; quórum; mayorías necesarias

- para modificar el reglamento y para adoptar otras resoluciones; cómputo de los votos; representación;
9. Persona que ha de certificar los testimonios a que se refieren los artículos 5 y 6 del presente decreto;
  10. Constitución de domicilio de los propietarios que no han de habitar el inmueble;
  11. Autorización que prescribe el artículo 27.

**Artículo 4:** Para la inscripción del reglamento de copropiedad y administración deberá presentarse éste al Registro de la Propiedad, juntamente con el formulario 111 a que se refiere el artículo 29 y un plano de edificio extendido en tela, firmado por profesional con título habilitante. En dicho plano las unidades se designarán con numeración corrida y comenzando por las de la primera planta; se consignará las dimensiones y la descripción detallada de cada unidad y de las partes comunes del edificio y se destacará en color las partes de propiedad exclusiva (modificado por Decreto 23.049 del 27 de diciembre de 1956).

**Artículo 5:** Las decisiones que tome el consorcio de propietarios conforme al artículo 10 de la ley 13.512, se harán constar en actas que firmarán todos los presentes. El libro de actas será rubricado, en la Capital Federal y territorios nacionales, por el Registro de la Propiedad, y en las provincias por la autoridad que los respectivos gobiernos determinen. Todo propietario podrá imponerse del contenido del libro y hacerse expedir copias de las actas, la que será certificada por el representante de los propietarios o por las personas que éstos designen. Las actas podrán ser protocolizadas.

Será también rubricado por la misma autoridad el libro de administración del inmueble.

**Artículo 6:** A requerimiento de cualquier escribano que deba autorizar una escritura pública de transferencia de dominio sobre pisos o departamentos, el consorcio de propietarios, por intermedio de la persona autorizada, certificará sobre la existencia de deuda por expensas comunes que afecten al piso o departamento que haya de ser transferido.

**Artículo 7:** El Banco Hipotecario Nacional concederá préstamos de fomento, especiales u ordinarios, según corresponda a cada caso de acuerdo con su ley orgánica, escalas de acuerdos e intereses y normas internas que se dicten, para facilitar la construcción o la adquisición de inmuebles destinados a ser divididos en departamentos o pisos que hubieran de adjudicarse a distintos propietarios, como así también para la adquisición aislada de uno o más departamento o pisos de un inmueble.

**Artículo 8:** Los préstamos que el Banco Hipotecario Nacional ha concedido o acuerde por el sistema llamado de sociedad de propiedad colectiva, podrán ser convertidos en préstamos individuales, siempre que los interesados se ajusten al régimen de la ley 13512 y cumplan los requisitos que a ese efecto establezca el banco.

**Artículo 9:** Se inscribirán en el Registro de la Propiedad de la Capital Federal:

1. Los títulos constitutivos o traslativos de dominio, sobre pisos o departamentos;
2. Los títulos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de hipoteca, usufructo, uso, habitación, servidumbre o cualquier otro derecho real sobre ellos;
3. Los actos o contratos en cuya virtud se adjudiquen piso o departamentos o derechos reales, aún cuando sea con la obligación de parte del adjudicatario de transmitirlos a otro, o invertir su importe en objetos determinados;
4. Las sentencias ejecutoriadas que por herencia, prescripción u otra causa reconocieren adquirido el dominio o cualquier otro derecho real sobre pisos o departamentos;
5. Los contratos de arrendamiento de pisos o departamentos por tiempo indeterminado, que exceda de un año;
6. Las ejecutorias que dispongan el embargo de departamentos o pisos o que inhibían a una persona de la libre disposición de los mismos.

**Artículo 10:** Sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones de la ley 1.893, Título XIV, en lo que fueren compatibles con el presente régimen, para las inscripciones que se señalan en el

artículo anterior se aplicarán estrictamente o por analogía las disposiciones que contienen los artículos 6, 7, 11, 14 al 17, 35, 37 a 44, 46 a 56, 58 a 60, 65, 66, 68, 72, 73, 74, 75, 77, 89 a 100, 102 a 111, 114 a 186, 190, 191, 193 a 207 del reglamento del Registro de la Propiedad, como así también las disposiciones del decreto 10961, del 4 de mayo de 1937.

**Artículo 11:** Toda inscripción deberá contener las siguientes enunciaciones:

1. Días y hora de presentación de título en el Registro;
2. Situación del edificio, calle, número, zona, designación numérica y superficie de la unidad y su proporción en la copropiedad;
3. Valor, extensión, condiciones y cargas de cualquier especie del derecho que se inscriba;
4. Naturaleza del acto que se inscriba y su fecha;
5. Nombre, apellido, estado y domicilio de la persona a cuyo favor se haga la inscripción;
6. Nombre, apellido, estado y domicilio de la persona de quien proceda inmediatamente el derecho a inscribir;
7. Tomo y folio de la inscripción correspondiente al título transmitente;
8. (Derogado por decreto 23049/56);
9. Constancia de haber solicitado los certificados del registro;
10. Designación de la escribanía, oficina o archivo en que existen el título original;
11. Nombre y jurisdicción del funcionario, juez o tribunal que haya expedido el testimonio o la ejecutoria u ordenado la inscripción;
12. Firma del encargado del Registro.

**Artículo 12:** Con los formularios de adquisición que presenten los escribanos juntamente con los testimonios del acto a inscribir y los originales de los oficios que por duplicado remitan los jueces se confeccionarán los protocolos de Registro de Propiedad Horizontal.

Este Registro se llevará abriendo uno particular a cada piso o departamento, se asentará por primera partida la primera inscripción, ligándose por notas marginales todas las posteriores inscripciones, anotaciones y cancelaciones relativas al mismo piso o departamento.

**Artículo 13:** Las inscripciones de dominio de las distintas unidades que constituyen una finca, se ligarán la primera vez por notas a la inscripción de dominio de la ley 1893.

**Artículo 14:** En las escrituras de transmisión de dominio de cada unidad, se hará constar, cuando corresponda, la autorización de la Dirección General Impositiva.

**Artículo 15:** Los libros del dominio de la propiedad horizontal serán llevados para los inmuebles de la Capital Federal, por zona norte y zona sud, según que los edificios estén situados en la parte que se extiende al norte de la línea media de la Calle Rivadavia o en la parte que se extiende al sud de la referida línea.

En cuanto a los inmuebles ubicados en los territorios nacionales, se abrirá un libro para cada gobernación.

**Artículo 16:** Las inscripciones de cada piso o departamento pertenecientes a un mismo edificio, llevarán igual número de orden que se denominará número de edificio.

**Artículo 17:** El formulario del reglamento de copropiedad y administración, sus eventuales modificaciones y el plano del edificio a que refiere el artículo 4, serán debidamente registrados.

**Artículo 18:** En el Registro de Hipotecas sobre la propiedad horizontal se llevarán libros correspondientes a la zona norte y zona sud de la Capital Federal y además libros especiales de ambas zonas para las escrituras de hipotecas a favor del Banco Hipotecario Nacional.

También se abrirá un libro para cada gobernación.

**Artículo 19:** Las referencias de hipotecas, embargos y demás restricciones al dominio, se anotarán al margen de la inscripción de cada unidad.

**Artículo 20:** Si en garantía de una misma obligación, se grava con hipoteca varios pisos o departamentos, se deberá presentar un formulario de inscripción por cada departamento.

**Artículo 21:** Cuando el reglamento de copropiedad y administración establezca determinadas condiciones para la transferencia del piso o departamento, el registro observará y suspenderá el

trámite de la inscripción del documento correspondiente hasta tanto se dé cumplimiento a lo exigido por el aludido reglamento.

**Artículo 22:** En los testimonios y oficios judiciales que se presenten para su inscripción se hará constar, además de los datos que prescribe la ley número 1.893, los tomos, folios, números de orden de cada inscripción de la propiedad horizontal, como así también del legajo especial.

**Artículo 23:** Todo documento que se presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad Horizontal, se asentará en los libros diarios e índice que se llevan actualmente, en los que se dejará constancia del tomo y folio correspondiente.

**Artículo 24:** Los escribanos de registro no autorizarán escrituras públicas de constitución o traspaso de dominio u otros derechos reales sobre pisos o departamentos, si no se hubiese inscripto previamente el reglamento de copropiedad y administración en el registro de propiedad, o no se lo presentase en ese acto para ser inscripto simultáneamente con el título. Deberán asimismo exigir constancia de que el edificio ha sido asegurado contra incendio, conforme a lo establecido en el artículo 11 de la ley 13.512, como también de la autorización municipal que prevé el artículo 27 de este decreto.

**Artículo 25:** (Derogado por decreto 7.795/55).

**Artículo 26:** A los efectos del pago del impuesto inmobiliario, en la valuación de cada piso o departamento irá incluida la parte proporcional del valor atribuido al terreno y a las cosas de propiedad común. La proporción entre esa valuación y la que corresponde al conjunto del inmueble, permanecerá inalterable. Si en algún departamento o piso se realizasen mejoras o se agregasen detalles de ornamentación que justifiquen el aumento del impuesto una valuación de adicional se establecerá por separado por ese fin.

**Artículo 27:** Las autoridades municipales podrán establecer los requisitos que deben reunir los edificios que hayan de someterse al régimen de la ley 13.512 y expedir las pertinentes autorizaciones, las que, una vez otorgadas, no podrán revocarse.

**Artículo 28:** Las decisiones que tome válidamente la mayoría de propietarios serán comunicados a los interesados ausentes por carta certificada.

**Artículo 29:** Apruébanse los modelos de formularios anexos al presente decreto los que, además de los recaudos que establece el artículo 4º del decreto 104.961, deberán presentar un margen de siete centímetros.

**Artículo 30:** Comuníquese, etc.