



REPÚBLICA ORIENTAL
DEL URUGUAY



Cámara de Representantes

Secretaría

**COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN, CÓDIGOS,
LEGISLACIÓN GENERAL Y ADMINISTRACIÓN**

REPARTIDO N° 195
AGOSTO DE 2020

CARPETA N° 546 DE 2020

**ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS DE INMUEBLES
DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Se establece la utilización de tecnologías de la información y comunicación

XLIX Legislatura

PROYECTO DE LEY

Artículo 1º. (De las Asambleas de Copropietarios).- Las asambleas -ordinarias o extraordinarias- podrán celebrarse en forma presencial, a distancia (virtual) o de conformación mixta.

Artículo 2º. (De las Asambleas a distancia (virtuales) o mixtas).- La asamblea de participación a distancia o virtual se define como aquella que permite la confluencia de voluntades emitidas en forma remota por los miembros de una copropiedad y de conformidad con el quórum y mayorías requeridos en cada caso. Para garantizar la interacción entre los participantes, podrá utilizarse cualquiera de las tecnologías de la información y comunicación asociadas a la red de internet, siempre que permitan una comunicación multidireccional y simultánea de audio y video, de forma continua y en tiempo real.

La asamblea de conformación mixta es aquella que permite combinar de forma simultánea en un mismo evento, la modalidad presencial y la de participación a distancia o virtual.

Artículo 3º. (Citación a la Asamblea de participación a distancia (virtual) o mixta). - La citación deberá realizarse con la antelación que exige la ley o estatuto en su caso, en idéntica forma que la citación a la Asamblea presencial, siendo de aplicación el artículo 18 de la Ley Nº 10.751 en la redacción dada por el artículo 6º del Decreto Ley Nº 14.560, y en el domicilio electrónico que el copropietario constituya.

Toda documentación, informes o presupuestos que deban ser considerados por los copropietarios con anterioridad a la celebración de la asamblea, deberá serles remitida por el Administrador o Comisión Administradora, en un plazo no menor a 48 (cuarenta y ocho horas) horas previas a la fecha de su efectiva realización.

Artículo 4º. (Sede o lugar de celebración de Asambleas).- El asiento de las asambleas a distancia (virtuales) o de conformación mixta, será fijado a todos sus efectos en el domicilio real del edificio o complejo habitacional de que se trate.

Artículo 5º. (Modos de formalizar la voluntad de la copropiedad voto).- Cualquiera sea la modalidad de asamblea por la que se opte, el voto será admitido por mano alzada a través de la participación directa del copropietario o por intermedio de su mandatario con poder simple, o bien a través del uso de los programas informáticos dispuestos a tal fin, que cumplan las condiciones del artículo 2º de la presente ley.

Artículo 6º. (Constitución de domicilio electrónico). - Los copropietarios de edificios o complejos habitacionales deberán constituir por escrito su domicilio electrónico ante la Administración del edificio. Se considerará domicilio electrónico a los efectos de la presente ley, el que el propietario declare como propio para enviar y recibir información, notificaciones y comunicaciones relativas a la actividad del edificio. Dicho domicilio se tendrá por válido, hasta tanto no sea comunicada su modificación.

Artículo 7º. (Actas de asamblea y plazo de impugnación judicial).- Las actas de las asambleas, independientemente de la modalidad adoptada para su realización, luego de asentarse en el libro respectivo, deberán ser comunicadas a los copropietarios en un plazo no mayor a 30 (treinta días) corridos a contar desde la fecha de celebración de la misma. Dicha comunicación será emitida en forma electrónica por la Administración en su caso, a la casilla de correo electrónica constituida por cada copropietario en la forma que

preceptúa el artículo anterior, o bien podrá ser retirada a solicitud del copropietario, en formato papel, asumiendo su costo.

Se establece un plazo de 120 (ciento veinte) días corridos a contar desde la fecha de comunicación del acta a los copropietarios, a efectos de que cualquier interesado motivado en un interés directo y legítimo, pueda deducir acciones en vía judicial a fin de impugnar la validez de la asamblea o de cualquier decisión adoptada en ella.

Artículo 8º. (Jurisdicción y ley aplicable).- En caso de discrepancia e independientemente del lugar donde se sitúen quienes participan de las asambleas a distancia (virtuales) o de conformación mixta, regirán las leyes de la República Oriental del Uruguay, siendo competentes los tribunales del lugar donde se ubique el edificio o complejo habitacional.

Montevideo, 4 de agosto de 2020

GUILLERMO BESOZZI
REPRESENTANTE POR SORIANO
MARIO COLMAN
REPRESENTANTE POR COLONIA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Colegio de Administradores (CAPH) y el Instituto de Administradores de Propiedad Horizontal nos han hecho llegar un anteproyecto de ley que hemos considerado oportuno y muy pertinente presentar ante la Cámara de Representantes, entendiendo que será un aporte modernizador y dinamizador de la actividad de los propietarios de inmuebles de propiedad horizontal.

Como resultado de la pandemia originada por el Coronavirus COVID-19, y tras la declaración de “estado de emergencia nacional sanitaria” emitida por las autoridades de nuestro país por Decreto No. 93/20 de fecha 13.03.2020, se dispusieron una serie de medidas, que en su mayoría exhortan a la población a permanecer en sus hogares, con el fin de reducir al máximo toda interacción social entre las personas y frenar la propagación del virus en nuestro medio.

La adopción de estas medidas sanitarias basadas en el aislamiento social impactó de diversa forma en todos los sectores de la vida nacional, determinando que en algunos se registraran importantes mermas en su actividad y en otros su paralización total en forma indefinida. En este sentido, debe señalarse que el sector de administradores de consorcios en régimen de propiedad horizontal tampoco ha sido ajeno a esta nueva realidad, que de forma inusitada vino a desestabilizar el normal funcionamiento de la actividad.

En consecuencia, aquellas actividades que requieren per se de la inmediatez entre las personas para su válido desarrollo, se vieron expuestas y limitadas en su realización, al encontrarse desprovistas de reglamentación que habilite su celebración a distancia con el apoyo del uso alternativo de las tecnologías de la información y la comunicación (en adelante TIC's), tal es el caso de las asambleas de copropiedad.

La asamblea de copropietarios ha sido definida como “el órgano deliberatorio y directivo por excelencia y es la expresión máxima del consorcio” por lo que ineludiblemente su conformación y funcionamiento debería estar siempre garantizado. La pandemia, tal como ha ocurrido también en otras ramas como ser la jurisdiccional, ha dejado al descubierto ciertas carencias normativas en el ámbito de las copropiedades que entendemos indispensable abordar en este momento, a fin de readecuar la reglamentación a la actualidad. Vale decir que, en los tiempos que corren la inclusión de las TIC's como herramienta que facilita el acceso a la información, funcionamiento y toma de decisiones en la vida de los edificios bajo el régimen de propiedad horizontal, es ya una realidad desde hace bastante tiempo en otras legislaciones de la región, como lo es el caso de la colombiana, cuyas normas hemos tomado de referencia para la elaboración del presente anteproyecto.

Los mecanismos propuestos vienen a mejorar el actual sistema de realización de asambleas de copropiedad, permitiendo a través del uso de la tecnología, incrementar la participación de los copropietarios en la toma de decisiones, ya que en la actualidad es un hecho, que a las mismas asisten apenas cerca del 5 % del total de propietarios convocados. Por lo general, esta inasistencia encuentra sus motivos en las múltiples obligaciones laborales y familiares que cada propietario debe atender, priorizándolas antes de decidir postergar su tiempo en la resolución de los problemas de su edificio.

Con las opciones de participación a distancia que se propone agregar a la presencial, se pretenden habilitar nuevas formas de expresar válidamente la voluntad de los copropietarios en asamblea, posibilitando una mayor intervención que permita adoptar

decisiones a partir de un consenso real, fortaleciendo con ello el compromiso que asume cada copropietario con su comunidad. Asimismo, el uso de las TIC's en lo cotidiano, propiciará una comunicación más fluida y directa del Administrador con los propietarios y viceversa.

Por todo lo expuesto y en atención a la urgente necesidad de mantener en funcionamiento los consorcios y la estructura económica y social que los mismos representan, tanto para el colectivo de residentes en edificios de propiedad horizontal como para quienes los representan, administraciones e inmobiliarias de todo el país, es que el Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal (en adelante C.A.P.H.) se ve en el profundo compromiso de proponer y procurar una alternativa actual que permita complementar y actualizar la normativa existente en la materia.

Montevideo, 4 de agosto de 2020

GUILLERMO BESOZZI
REPRESENTANTE POR SORIANO
MARIO COLMAN
REPRESENTANTE POR COLONIA

≠