



Contenido

Siglas y abreviaturas.....	17
----------------------------	----

Capítulo I

Introducción.....	19
I. Antecedentes.....	19
II. Terminología.....	22
III. Concepto.....	23
IV. Constitución. Estado de propiedad horizontal.....	26
a. El Reglamento integra el título de adquisición.....	34
b. Caso de la partición en especie del condominio.....	35
c. Constitución por el superficiario.....	37
d. Constitución por el dueño revocable.....	40
e. Modos de adquisición.....	41

Capítulo II

Objeto.....	43
I. Cosas y partes propias.....	44
a. Unidad funcional.....	44
1. Independencia funcional.....	46
2. Comunicación con la vía pública.....	47
b. Unidades complementarias.....	47
c. Cosas y partes propias.....	50
d. Cocheras.....	51
e. ¿Unidades por construir?.....	53
II. Partes comunes.....	55
a. Concepto.....	55
b. Clasificación de las cosas y partes comunes.....	58

c. Enumeración de las cosas y partes necesariamente comunes.....	60
d. Examen de las partes enumeradas.....	61
1. “a) El terreno”	61
2. “b) Los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a estas con el exterior”	62
3. “c) Los techos, azoteas, terrazas y patios solares”	62
4. “d) Los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad”	64
5. “e) Los locales e instalaciones de los servicios centrales”	65
6. “f) Las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional”	66
7. “g) La vivienda para alojamiento del encargado”	67
8. “h) Los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas”	68
9. “i) Los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes”	70
10. “j. Las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros”	71
11. “k) Todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común”	72
12. “l) Los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio”	72
e. Enumeración de las cosas y partes comunes no indispensables	72
f. ¿Conversión?.....	73
g. Uso exclusivo	76
h. Presunción de comunidad.....	77
i. Prescripción adquisitiva.....	78
III. Bienes del consorcio	80

Capítulo III

Consortio.....	81
I. Concepto.....	81
a. Nacimiento	84
b. Nombre y domicilio.....	85
c. Patrimonio	86
d. Capacidad	87

e. Capacidad para adquirir unidades	88
f. Concurso o quiebra	92
g. Extinción.....	96
h. Responsabilidad del consorcio	98
i. Legitimación para cobrar el crédito de medianería.....	103
j. Libros	105
II. Consorcio de hecho	105
III. Responsabilidad del consorcio	106
IV. Acerca de un anteproyecto de reforma.....	108
a. Crítica.....	109
b. Ventajas.....	112

Capítulo IV

Facultades de los propietarios	113
I. Facultades jurídicas.....	113
a. El caso de las unidades complementarias	115
b. Partes comunes.....	117
II. Facultades materiales.....	117
a. Sobre la unidad funcional.....	117
b. Sobre cosas y partes comunes	119
c. Modificaciones en partes comunes.....	120
1. Principio	120
2. Mejoras u obras nuevas que requieren unanimidad	122
3. Derecho a sobreelevar	123
4. Reserva del uso de la pared o azotea	125
5. Derecho de superficie	126
III. Acción judicial.....	127
a. Supuestos que autorizan el reclamo	129
b. Legitimado pasivo.....	133
c. Caducidad.....	133
d. Medida cautelar	133
e. Sentencia	133
IV. Obras realizadas sin autorización.....	134
a. Criterios jurisprudenciales sobre obras en infracción	138
b. Naturaleza de la acción. Prescripción.....	140

c. Prescendencia del perjuicio	141
V. Reparaciones urgentes.....	141
VI. Grave deterioro o destrucción del edificio	144

Capítulo V

Obligaciones y prohibiciones.....	147
I. Obligaciones vinculadas a la titularidad de la unidad funcional.....	147
a. Cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay.....	148
b. Conservar en buen estado la unidad	149
c. Pagar expensas.....	150
d. El fondo de reserva.....	150
e. Permitir el acceso a su unidad funcional.....	152
f. Notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial	153
II. Prohibiciones	154
a. Respetar el destino	155
b. Moral y buenas costumbres.....	157
c. Tranquilidad.....	157
d. Tenencia de animales (mascotas).....	159
e. Depositar cosas peligrosas o perjudiciales.....	162
III. Procedimiento para el cese de infracciones.....	162
a. Ámbito	163
b. Legitimación activa	164
c. Legitimación pasiva	168
d. Procedimiento	170
e. Prescripción liberatoria	172
f. Mediación.....	173
g. Costas	174
h. Sanciones conminatorias.....	176

Capítulo VI

Expensas.....	177
I. Concepto.....	177
II. Medida de la contribución.....	181
a. ¿Gastos unitarios?	184
III. Defensas	185

a. No hay liberación del propietario por no uso, enajenación o abandono. Liberación por sentencia.....	186
b. Deudas devengadas antes de la adquisición.....	188
c. Situación de los adquirentes	190
d. Prescripción.....	191
IV. Compensación	191
V. Obligados al pago de expensas.....	194
a. Situación del locatario	197
b. Copropiedad.....	198
VI. Procedimiento para perseguir su cobro	199
a. Privilegio	202
b. Intereses.....	203
c. Prescripción	206
d. Muerte del obligado.....	206
e. Ampliación de la ejecución	207
VII. Inmueble sometido al régimen de protección de la vivienda	207

Capítulo VII

Reglamento.....	211
I. Concepto.....	211
II. Naturaleza	214
a. Contrato	214
b. ¿Acto de disposición o de administración?	221
III. Contenido	223
a. Determinación del terreno.....	225
b. Determinación de las unidades funcionales y complementarias	225
c. Enumeración de los bienes propios	226
d. Enumeración de las cosas y partes comunes	226
e. Composición del patrimonio del consorcio	226
f. Determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad	227
g. Determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes ..	227
h. Uso y goce de las cosas y partes comunes	227
i. Uso y goce de los bienes del consorcio	228
j. Destino de las unidades funcionales	228
k. Destino de las partes comunes.....	229
l. Facultades especiales de las asambleas de propietarios	229

m. Determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios, su periodicidad y su forma de notificación.....	229
n. Especificación de limitaciones a la cantidad de cartas poderes que puede detentar cada titular de unidad funcional para representar a otros en asambleas.....	230
ñ. Determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones ..	230
o. Determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad horizontal	230
p. Forma de computar las mayorías.....	231
q. Determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios..	231
r. Designación, facultades y obligaciones especiales del administrador	232
s. Plazo de ejercicio de la función de administrador.....	232
t. Fijación del ejercicio financiero del consorcio.....	232
u. Facultades especiales del consejo de propietarios	232
v. Otras cláusulas	233
IV. Modificación del reglamento	233
a. Modificación convencional.....	233
b. Carga de los gastos	243
c. Violación del reglamento	244
V. Reglamento otorgado antes de la sanción del Código Civil y Comercial	244
VI. Interpretación del reglamento.....	245
VII. Reglamento interno	246

Capítulo VIII

Asambleas	249
I. Concepto.....	249
II. Facultades de la asamblea	250
a. Cuestiones atribuidas por la ley o el reglamento	251
b. Cuestiones que someta el administrador, el consejo, o una mayoría mínima.....	252
c. Designación y remoción del personal de consorcio.....	253
d. Cuestiones no atribuidas al administrador o al consejo de propietarios...	254
III. Clases de asambleas	254
IV. Legitimados para participar	255
V. Convocatoria.....	256
a. Periodicidad.....	256

b. Concepto y forma de la convocatoria.....	257
c. Orden del día	259
d. Autoconvocatoria.....	261
e. Decisiones tomadas sin reunión	263
VI. Quórum y mayorías	264
VII. Actas	268
VIII. La subasamblea	270
IX. Nulidad de la asamblea. Caducidad	270
X. Asamblea judicial	273

Capítulo IX

Consejo de propietarios	281
I. Concepto.....	281
II. Atribuciones	284
III. Responsabilidad.....	287

Capítulo X

Administrador	289
I. Introducción	289
II. Designación, remoción, duración	290
III. Facultades y obligaciones.....	294
IV. Deber de lealtad y diligencia. Interés contrario.....	306
V. Representación en juicio	307
VI. Responsabilidad del administrador	309
VII. La plataforma web de la Ciudad de Buenos Aires.....	310

Capítulo XI

Subconsorcios.....	315
--------------------	-----

Capítulo XII

Extinción de la propiedad horizontal.....	321
I. Introducción	321
II. Destrucción de la cosa.....	322
III. Desafectación.....	323
IV. ¿Consolidación?.....	325
V. Otras causas.....	326

Capítulo XIII

Prehorizontalidad	327
I. El seguro.....	331
II. Fideicomiso inmobiliario	336
III. Registración de boletos	337
 Bibliografía.....	 341