

ÍNDICE GENERAL

PRESENTACIÓN DE LA COLECCIÓN	11
ABREVIATURAS	21

Capítulo I

RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS POR LAS DEUDAS DEL CONSORCIO SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

PILAR FERNÁNDEZ ESCARGUEL

§ 1. Introducción	25
§ 2. El patrimonio del consorcio	26
§ 3. El concurso del consorcio de propiedad horizontal	28
§ 4. Supuesto de insolvencia	31
§ 5. El tratamiento de la responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio en la legislación anterior al CCCN	32
a) Tesis de Jorge Ricardo Alterini	32
b) Tesis de Marina Mariani de Vidal	34
§ 6. Soluciones jurisprudenciales durante la vigencia del Código Civil	35
§ 7. El silencio del Código Civil y Comercial de la Nación	36
§ 8. Solución de la cuestión a la luz de las normas del Código Civil y Comercial de la Nación	37
§ 9. Algunas notas procesales sobre la cuestión	40
§ 10. Conclusión	43

Capítulo II

ACCIÓN CONTRA EL CONSORCIO POR COSAS ARROJADAS DESDE EL EDIFICIO

LAURA EVANGELINA FILLIA

§ 1. Introducción	45
-------------------------	----

§ 2. La responsabilidad colectiva por cosas arrojadas. Antecedentes y fundamento	47
§ 3. El tratamiento de la cuestión en el Código Civil y Comercial de la Nación	51
§ 4. La situación del consorcio. Alcance de su responsabilidad	55
§ 5. Algunas soluciones ofrecidas por la jurisprudencia	60
§ 6. Consideraciones finales	64

Capítulo III

EL CONCURSO DEL CONSORCIO

ALDANA MUSOLINO

§ 1. Introducción	65
§ 2. El consorcio de propiedad horizontal. El reconocimiento expreso de su personalidad	66
§ 3. La concursabilidad del consorcio. El silencio del CCCN	69
§ 4. Sujetos concursables	69
§ 5. Nuestra opinión	72

Capítulo IV

ACCIÓN POR RENDICIÓN DE CUENTAS INTENTADA POR UN COPROPIETARIO CONTRA EL ADMINISTRADOR

MARÍA SOLEDAD TAGLIANI

§ 1. Preliminar	77
§ 2. Consorcio de propietarios	77
§ 3. Administrador	79
§ 4. Obligación de rendir cuentas	80
§ 5. Legitimación para exigir la rendición de cuentas	82
§ 6. Escenarios que pueden presentarse	84
a) Falta de convocatoria a asamblea	84
b) Rendición de cuentas aprobada por mayoría	85
c) Vicios en la asamblea	87
d) Rendición de cuentas aprobada por consejo de propietarios	89
e) Falta de aprobación de cuentas de un exadministrador	90
§ 7. Palabras finales	90

Capítulo V

INSOLVENCIA DE LAS CONSTRUCTORAS «VERSUS» PROPIEDAD HORIZONTAL. UN CONFLICTO CADA VEZ MÁS FRECUENTE

LORENA MITJANS

-----	93
-------	----

Capítulo VI

LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ADMINISTRADOR DE CONSORCIOS POR LA PRESCRIPCIÓN DE EXPENSAS EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

GUSTAVO LUIS GAIBROIS

§ 1. Introducción	99
§ 2. La caracterización del administrador de consorcio	101
§ 3. La prescripción de las expensas. Breves apuntes introductorios	102
§ 4. El fundamento de la prescripción abreviada	103
§ 5. La responsabilidad civil del administrador de consorcio	105
§ 6. La responsabilidad civil en el supuesto de prescripción de las expensas	107
§ 7. Colofón	109

Capítulo VII

LOS OBLIGADOS AL PAGO DE EXPENSAS EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

MARIANO NICOLÁS RIVAS BALOIRA

§ 1. La obligación al pago de las expensas en el CCCN	115
§ 2. Usufructuario	118
§ 3. Usuario	119
§ 4. Titular del derecho real de habitación	120
§ 5. Adquirente con boleto de compraventa con posesión	121
§ 6. Locatarios y sublocatarios	122
§ 7. El caso del poseedor en vías de usucapir	123
§ 8. Aspectos prácticos	124
§ 9. Conclusión	124

Capítulo VIII

ACCIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS CONTRA EL ADMINISTRADOR POR NO INFORMAR EMBARGOS, DEUDAS Y RECLAMOS JUDICIALES O ADMINISTRATIVOS CONTRA EL CONSORCIO

DIEGO D. PONCE DE LEÓN

§ 1. Introducción	127
§ 2. Deberes y obligaciones del administrador del consorcio	128
§ 3. Responsabilidad del administrador	131
§ 4. El administrador como proveedor profesional de servicios y la aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor	133
§ 5. Certificación de deudas por parte del administrador	134
§ 6. La información	136
§ 7. La obligación de informar reclamos administrativos o judiciales al comprador	138

§ 8. El paralelo con la ley 22.427	140
§ 9. Conclusión	141

Capítulo IX

ACCIÓN POR VIOLACIÓN DE LAS PROHIBICIONES A PROPIETARIOS Y OCUPANTES

MARÍA XIMENA ÁLVAREZ

§ 1. Antecedentes	145
§ 2. La nueva norma	151
§ 3. Las prohibiciones en materia de propiedad horizontal y sus diferencias con los deberes	152
a) Destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de propiedad horizontal	153
b) Perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia	153
c) Ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble y depositar cosas peligrosas o perjudiciales	154
d) Otros supuestos	154
e) Diferencias entre prohibiciones y deberes en materia de propiedad horizontal	155
§ 4. El procedimiento	157
a) Objeto	157
b) Legitimación. Sujetos	158
c) Sanciones	161
§ 5. Plazos de prescripción de la acción	161
§ 6. La importancia del reglamento de propiedad a los fines de determinar los deberes y las prohibiciones	162

Capítulo X

UNA HERRAMIENTA MÁS DE PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: LA ACCIÓN REIVINDICATORIA SOBRE PARTES COMUNES

GONZALO ALEJO MENDIZÁBAL

§ 1. Introducción	167
§ 2. La acción reivindicatoria	167
a) Lesión que habilita la acción reivindicatoria. Finalidad	168
b) Legitimación activa. Especial referencia a los cotitulares	169
§ 3. Objeto de la propiedad horizontal	173
a) Noción elemental	173
b) Cosas y partes comunes	173
1. Cosas y partes necesariamente comunes	174
2. Cosas y partes comunes no indispensables	175

ÍNDICE GENERAL

19

§ 4. La acción reivindicatoria respecto de las partes comunes	175
a) Los propietarios	177
1. Idea introductoria	177
2. La voz judicial	177
b) El consorcio	180
1. Idea introductoria	180
2. La voz judicial	180
§ 5. Nuestro análisis	182
a) Los propietarios	182
b) El consorcio	182
1. El consorcio propietario	182
2. El consorcio no propietario	185
§ 6. Conclusión	189

Capítulo XI

LA PREVENCIÓN DEL DAÑO EN LA ASAMBLEA JUDICIAL

MÓNICA BARRERA

§ 1. Del no dañar a la función preventiva	191
§ 2. De la función preventiva y la clase de proceso	193
§ 3. El caso de la asamblea judicial	195
a) Conceptos iniciales	195
b) La mora en deliberar como único presupuesto	197
c) El ámbito procesal a tenor de los derechos en pugna	198
d) La intervención judicial oportuna	200
§ 4. Conclusión	201

Capítulo XII

ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR EL CONSORCIO DE PROPIETARIOS

FEDERICO CAUSSE - CHRISTIAN R. PETTIS

§ 1. Introducción	203
§ 2. Sobre la personalidad del consorcio	204
§ 3. El patrimonio del consorcio de propietarios	205
§ 4. Los bienes que integran el patrimonio del consorcio	206
§ 5. Capacidad del consorcio de propietarios	210
§ 6. Capacidad del consorcio de propietarios para adquirir una unidad funcional. Justificación	212
§ 7. La adquisición de una unidad funcional mediando un acto de venta voluntaria	215
§ 8. Consecuencias e implicancias prácticas que conlleva la solución propiciada	216

BIBLIOGRAFÍA GENERAL

219