

ÍNDICE GENERAL

ABREVIATURAS	17
INTRODUCCIÓN	19

CAPÍTULO I

ABORDAJE DE LA CONSTITUCIONALIDAD

§ 1. El derecho de propiedad y su garantía en la Carta Magna	29
§ 2. Percepciones sobre la problemática constitucional	30
§ 3. Aplicación de la ley en el tiempo: el art. 7° del CCCN. Su actual redacción	32
§ 4. Relaciones y situaciones jurídicas: conceptos y alcance	33

CAPÍTULO II

EN TORNO A LA DETERMINACIÓN DE LOS CASOS QUE SE DEBEN ADECUAR

§ 5. Algunos perfiles para establecerlo	35
§ 6. El acotamiento en el art. 2075 del CCCN	36
§ 7. Pretérita configuración de los conjuntos inmobiliarios	36
§ 8. Secuencia normativa dispuesta en la Provincia de Buenos Aires	37
a) Decr.-ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo (24/10/77)	38
b) Decr. 9404/86 Reglamentario del Capítulo V del decr.-ley 8912/77	39
c) Res. 74/97 de la Secretaría de Tierras y Urbanismo y decr. 27/98 del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires	41
d) Decr. 1727/02 del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires	42
e) Res. 194/03 reglamentando el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas: Clubes de campo y barrios cerrados	42
f) Decr. 947/04 del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires	43
g) Disposición 349/05 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires	44
h) Resolución Normativa 069/15	44

j) Corolario de la secuencia normativa. Prolegómeno al tema del siguiente apartado	44
--	----

CAPÍTULO III

SUPUESTOS QUE DEBEN ADECUARSE

§ 9. Nómina	47
§ 10. Legitimados para pedir la adecuación. Mayoría necesaria	50
§ 11. Primera condición indispensable	50
§ 12. Otros recaudos necesarios	51

CAPÍTULO IV

SOBRE EL PLAZO PARA ADECUAR

§ 13. Su falta de determinación en el tercio final del art. 2075 del CCCN. Alcance de esta orfandad legislativa	53
§ 14. La falta de plazo y la intervención jurisdiccional	54

CAPÍTULO V

CONSIDERACIONES SOBRE LOS SUPUESTOS EXCLUIDOS DEL DEBER DE ADECUAR

§ 15. Los excluidos de adecuar, la medida de la transformación que se procuren para sí y el procedimiento para concretarla	55
§ 16. Tópicos susceptibles de sumar a la reformulación de las normas de gobierno de un emprendimiento inmobiliario	58
a) Conformación de la persona jurídica consorcio	58
b) El Consejo de Propietarios	60
1. Introducción. Las normas vinculadas en el Código Civil y Comercial de la Nación. El tema en la ley 13.512	60
2. El tratamiento en otras decisiones judiciales. Las circunstancias de hecho	60
3. Una cuestión medular: la obligatoria designación del Consejo de Propietarios. Su nombramiento y la modificación del reglamento de propiedad y administración	61
4. El Consejo de Propietarios en los edificios de pocas unidades	62
5. Sobre el número de miembros del Consejo de Propietarios	63
6. Sobre las atribuciones del Consejo de Propietarios y acerca de las decisiones que adopte	64
7. Una alternativa de solución	64
8. El Consejo de Propietarios y el certificado por deudas. Las previsiones reglamentarias	65
c) Sobre el administrador	66
1. El carácter asignado dentro de la estructura consorcial	66
2. Su designación, remoción y administradores sucesivos	66
3. Derechos y obligaciones del administrador	67
4. Acreditación de la personería	71

CAPÍTULO VI

LOS COSTOS DE LA ADECUACIÓN Y OTRAS DERIVACIONES

§ 17. Diferentes rubros que integran los costos de adecuación	73
§ 18. Distribución de los costos	75
§ 19. El crédito por los gastos de adecuación en situación de mora	78

CAPÍTULO VII

**PERMANENCIAS DEL REGLAMENTO HORIZONTAL OTORGADO
ANTES DE SANCIONARSE EL CCCN**

§ 20. Primeras consideraciones	81
§ 21. Reglamento de propiedad horizontal	82
§ 22. Consecuencias del otorgamiento y de su registración inmobiliaria	84
1. Sobre los certificados registrales	84
2. Derivación inicial de su otorgamiento	85
3. Sobre la constitución de la propiedad horizontal y la registración simultánea del reglamento y de los actos de disposición sobre unidades del edificio	86
4. Integración legal del reglamento y del título suficiente	87
§ 23. Las cláusulas del reglamento	89
— El terreno como cosa necesariamente común	90
§ 24. El consorcio y su patrimonio	91
a) Una cuestión previa	91
b) Integración del patrimonio consorcial	93
§ 25. Consideraciones finales	93

ANEXO NORMATIVO

I. Decreto-ley 8912/77. Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo	95
II. Decreto 9404/86. Clubes de Campo - Regulación de su Constitución	98
III. Decreto 27/98. Barrios Cerrados	102
IV. Decreto 1727/02. Programa de Descentralización Administrativa	104
V. Decreto 947/04. Clubes de campo y barrios cerrados. Modificación del decr. 2489/63	105
VI. Decreto 1069/13. Procedimiento de aprobación de urbanizaciones cerradas	106
VII. Resolución MGPBA 349/02	108
VIII. Resolución MGPBA 194/03	108
IX. Resolución Normativa ARBA n° 069/15	110

BIBLIOGRAFÍA GENERAL	111
-----------------------------------	-----