

ÍNDICE GENERAL

ABREVIATURAS	19
---------------------------	----

Capítulo I

RESPONSABILIDAD POR LAS DECISIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

M. SOLEDAD SUGRAÑES

§ 1. Introducción	23
§ 2. La actividad del consejo de administración	23
§ 3. Reflexión acerca de las consecuencias jurídicas de la actividad del consejo de administración	27
§ 4. Algunos precedentes vinculados con la actuación del consejo de administración y su lectura a la luz del Código Civil y Comercial de la Nación	28
a) «Agosti, Jorge A. c. Consorcio Soldado de la Independencia 1258»	28
b) «Brugiavini, Rubén L. c. Consorcio de Prop. Av. Directorio 1540»	29
c) «Rodríguez, Ana R. c. Administración Emilio Pérez y Asociados S.R.L.»	30
d) «Roca, Ofelia Josefa c. Cons. de Prop. Alsina 1908 y otros»	31
§ 5. A modo de conclusión	32

Capítulo II

LA RESPONSABILIDAD DEL CONSORCIO POR EL HECHO AJENO

JUAN M. PAPILLÚ

§ 1. Consorcio: nociones preliminares	33
a) Consecuencias del reconocimiento de la personalidad jurídica del consorcio ..	33
b) El patrimonio del consorcio	35
c) Los órganos del consorcio	35
§ 2. La responsabilidad civil del consorcio	36
a) El incumplimiento contractual	37

b) Responsabilidad del principal por el hecho del dependiente derivada de hechos ilícitos. Nociones preliminares	41
1. Responsabilidad objetiva	42
2. Requisitos	43
I. Existencia de un hecho ilícito	43
II. Relación de dependencia	44
III. Daño acaecido en ejercicio u ocasión de la función	46
3. Daños sufridos por el dependiente	46
4. Daños en ejercicio u ocasión de las funciones	47
5. Dependiente dueño o guardián de la cosa	51
6. Falta de discernimiento del dependiente	52
7. Eximentes de responsabilidad	52
8. Responsabilidad concurrente	53
9. Acción de regreso del principal contra el dependiente	55

Capítulo III

ACCIÓN POR INCUMPLIMIENTO POR FALTA DE CONTRATACIÓN DE SEGUROS EN LA PROPIEDAD

MARÍA VERÓNICA AMENDOLARA

§ 1. Introducción	57
§ 2. Consorcio de propietarios	58
a) Personalidad	58
b) Órganos	60
1. Asamblea	60
2. Consejo de propietarios	60
3. Administrador	61
§ 3. Administrador	61
a) Obligaciones	62
b) Seguros obligatorios	62
§ 4. Omisión o insuficiencia de contratación de los seguros	68
a) Responsabilidad del administrador	68
1. Legitimación activa	70
<i>Jurisprudencia</i>	70
2. Responsabilidad penal	71
<i>Jurisprudencia</i>	72
3. Responsabilidad administrativa	73
b) Responsabilidad del consorcio de propietarios	74
1. Responsabilidad por el riesgo o vicio de las cosas	74
— Legitimación pasiva	74
<i>Jurisprudencia</i>	75

ÍNDICE GENERAL

13

2. Responsabilidad por el hecho del dependiente	76
— Legitimación pasiva	77
<i>Jurisprudencia</i>	78
c) Responsabilidad subsidiaria de los propietarios	78

Capítulo IV

ACCIÓN DEL PROPIETARIO COMO CONSUMIDOR FRENTE A LAS CLÁUSULAS DEL REGLAMENTO

JUAN PABLO LORENZINI

§ 1. Introducción	81
§ 2. Constitución del régimen de propiedad horizontal	81
§ 3. El reglamento como contrato de adhesión	83
§ 4. Vías alternativas para la modificación del reglamento de propiedad	85
§ 5. La invocación de las normas de defensa del consumidor	86
§ 6. Cláusulas abusivas	88
a) Las cláusulas abusivas más comunes incorporadas al reglamento de propiedad	90
1. Cláusulas que liberan algunas unidades funcionales del pago de expensas	90
2. Cláusulas que reservan la administración del consorcio al desarrollador, vendedor o constructor por un plazo determinado	91
3. Cláusulas que establecen intereses moratorios excesivos	92
4. Cláusulas que prevén un derecho de explotación exclusivo de espacios comunes	92
§ 7. Conclusión	93

Capítulo V

ACCIÓN DE DESALOJO CONTRA PERSONAL CONTRATADO POR LA ASAMBLEA

MELINA C. PÉREZ

§ 1. Introducción	95
§ 2. Consideraciones preliminares	95
§ 3. Especificidades en torno a la vivienda del encargado en el contexto horizontal	96
§ 4. Sobre la contratación	96
§ 5. Sobre el marco contractual y la calificación de la relación de poder consecuente	98
§ 6. La acción de desalojo puesta en marcha	99
§ 7. Sobre la retención de la vivienda	100
§ 8. Plazo para restituir	100
§ 9. Legitimación activa en la acción de recupero	101
§ 10. Injerencia de la temática a fin de determinar el fuero que resulta competente para su entendimiento	103

§ 11. Si al encargado se le ha brindado una vivienda y un anexo a aquella ¿se puede desalojar solamente el indicado anexo?	104
§ 12. Intromisión del derecho de retención opuesta por el expleado como defensa en juicio de desalojo	105
§ 13. ¿Puede el consorcio solicitar una indemnización en caso de retención indebida?	108
§ 14. Conclusión	111

Capítulo VI

ACCIÓN POR COBRO DE EXPENSAS CONTRA UN CONDÓMINO

MARÍA BELÉN PUEBLA

§ 1. Introducción	115
§ 2. Existencia de pactos entre los condóminos sobre la forma de distribuir los gastos de reparación y conservación	115
a) Algunas consideraciones generales	115
b) Sobre la parte indivisa	116
c) Sobre la cosa común	118
d) Convenios de uso y goce	119
e) Los gastos de reparación y conservación	119
§ 3. Naturaleza del gasto	122
a) Consideraciones generales	122
b) Caracteres	123
c) Enajenación de la cosa y la cuestión en el Código Civil y Comercial	123
§ 4. Particularidades de la subasta de una parte indivisa	127
a) ¿Es necesario citar a los restantes condóminos?	129
b) ¿Cómo se integra el título de propiedad?	131
c) ¿Cómo se cumple la tradición traslativa de la posesión en favor de una parte indivisa?	132

Capítulo VII

ACCIÓN DE REEMBOLSO DE REPARACIONES EFECTUADAS POR UN PROPIETARIO

CARINA WENNER

§ 1. Introducción	135
§ 2. Gastos a cargo del consorcio y gastos a cargo del propietario	136
a) Espacios y cosas comunes	136
b) Espacios y cosas propias	137
c) Primera conclusión	137
§ 3. El art. 2054 del Código Civil y Comercial	138
a) Requisitos	138

b)	Situaciones derivadas de su aplicación	139
1.	Gestión aprobada por la asamblea de propietarios	140
2.	Gestión desestimada por la asamblea de propietarios	140
3.	Gestión aprobada parcialmente	140
c)	Gestor de negocios	140
d)	Arreglos llevados a cabo por pluralidad de propietarios	141
§ 4.	La demanda por reembolso	141
a)	Legitimación pasiva	141
b)	Legitimación activa	142
c)	Intimación previa	143
1.	Medios fehacientes de intimación	143
2.	Intimación vía correo electrónico u otros medios informáticos. ¿Es procedente?	143
3.	Plazo para responder la intimación	144
d)	Objeto y prueba de la acción	144
e)	¿El reembolso incluye los gastos de la pericia?	146
f)	Cómputo de los intereses	146
g)	Ejecución de la sentencia	147
§ 5.	Reparación mal hecha que satisfizo la urgencia	148
§ 6.	Mejoras en partes comunes	148
§ 7.	Casos jurisprudenciales	148
§ 8.	Conclusión	151

Capítulo VIII

**ACCIONES CONTRA EL ADMINISTRADOR
POR FALTA DE APORTES**

NICOLÁS RAICHI

§ 1.	Introducción	153
§ 2.	Mandato. Obligaciones del mandatario	156
§ 3.	La falta de pago de cargas sociales puede tener distintos orígenes	157
§ 4.	Responsabilidad civil del administrador	158
§ 5.	Responsabilidad del administrador a través de la jurisprudencia	159
a)	Obligaciones del administrador. Expensas. Falta de abono	159
b)	Embargo preventivo. Deudas generadas durante gestión. Reintegro de libros. Astreintes	161
c)	Despido. Incumplimiento de las previsiones legales respecto de la registración laboral	162
d)	Reclamo laboral. Acuerdo. Depósito. Acreditación tardía	163
e)	Incumplimiento. Declaración jurada. Ley 941 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	164
f)	Retención indebida. Irregularidades. Imprecisiones en la rendición de cuentas	165
g)	Rendiciones parciales. Rendición de cuentas final	166
h)	Rendición de cuentas	168
§ 6.	Conclusiones	168

Capítulo IX

**LINEAMIENTOS GENERALES EN MATERIA
DE «INFRACCIONES» EN LA PROPIEDAD
HORIZONTAL**

FEDERICO CAUSSE - CHRISTIAN R. PETTIS

§ 1. Introducción	171
§ 2. De los límites y limitaciones. Primeras implicancias en el régimen de infracciones	172
§ 3. De los límites en general, a los límites en la propiedad horizontal	173
§ 4. De los derechos y los deberes de la posesión a las prohibiciones en propiedad horizontal	176
a) De los derechos inherentes a la posesión	176
b) De los deberes inherentes a la posesión	177
c) Las prohibiciones en el régimen horizontal	177
§ 5. Las prohibiciones no son obligaciones de los propietarios en el régimen horizontal	178
§ 6. Trascendencia de las prohibiciones	180
§ 7. Interpretación de las cláusulas del contrato	181
a) Antecedentes legales	182
b) Cuadro comparativo en materia de prohibiciones de la ley 13.512 con el CCCN	183
§ 8. Situaciones juzgadas como «infracciones»	185
a) Cuando la afectación supone darle a la unidad funcional un destino contrario a la moral. Pautas	186
b) Cuando por su destino se contraría una norma reglamentaria. Pautas	187
c) Cuando la actividad produce incomodidades que exceden la normal tolerancia. Pautas	190
d) Caso de la tenencia de animales. Pautas	191
e) Cuando se ejercen actividades que comprometen la seguridad del inmueble o se depositan en él cosas peligrosas o perjudiciales	193

Capítulo X

**ACCIÓN POR INFRACCIONES EN LA PROPIEDAD
HORIZONTAL**

FEDERICO CAUSSE - CHRISTIAN R. PETTIS

§ 1. Preliminar	195
§ 2. El objeto de la acción	196
§ 3. Legitimados activos	197
a) De la afectación	197
b) De la materialidad actual o potencial de la infracción. Disquisición inicial respecto de quién demanda	197
c) De la representación del consorcio para demandar	198
d) Caso del propietario de unidades complementarias	200
e) Caso del consejo de propietarios	200
f) Caso del mero ocupante	200

g) El consorcio como actor	201
h) Un propietario	201
i) Caso de los poseedores en el marco de un inmueble no afectado a propiedad horizontal	202
§ 4. Legitimados pasivos	203
a) El propietario	203
b) Los ocupantes con derecho	203
c) Cuando el ocupante es locatario	204
d) Caso de condóminos de la unidad funcional	206
e) El consorcio	207
§ 5. Medidas implícitamente autorizadas	207
§ 6. Sanciones	208
a) La aplicación de sanciones conminatorias	209
b) La reiteración de infracciones	210
c) Sustanciación. Procedimiento	210
d) Medidas cautelares	211
§ 7. El derecho ambiental en las actividades desarrolladas dentro de la propiedad horizontal	212
§ 8. Prescripción de la acción por la infracción	212
§ 9. Prescripción de la acción de daños producidos por la infracción	213

Capítulo XI

ACCIÓN POR MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD

MARÍA CONSTANZA CAEIRO

§ 1. Introducción	217
§ 2. Modificación del reglamento de propiedad	219
§ 3. Mayorías para la modificación del reglamento de propiedad horizontal	220
§ 4. Rechazo de la modificación en asamblea	223
§ 5. Acción judicial	228
§ 6. Contra quién debe entablarse la acción	229
§ 7. Oportunidad para integrar la litis	233
§ 8. Consecuencia de la falta de integración de la litis	234

Capítulo XII

ACCIÓN POR OBRA NUEVA O MEJORA NO AUTORIZADA

AGUSTINA GIMÉNEZ PITTELLI

§ 1. Introducción	237
§ 2. Modificación en cosas y partes comunes	237
a) Interpretación	238
b) Legitimación para promover la acción	240

§ 3. Mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes que gravitan o modifican la estructura del inmueble de manera sustancial	242
a) Interpretación	242
b) Derecho de superficie en la propiedad horizontal	244
§ 4. Mejora u obra nueva en interés particular	245
a) Interpretación	245
§ 5. Reseña de fallos	246
<i>Jurisprudencia</i>	247
§ 6. Conclusiones	253

Capítulo XIII

ACCIÓN DE USUCAPIÓN DE SECTORES COMUNES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

GERMÁN AUGUSTO DEGANO

§ 1. Introducción	255
§ 2. Nociones elementales de la propiedad horizontal y la prescripción de las partes privativas	256
§ 3. La enumeración de las partes comunes en el CCCN y la posibilidad de usucapirlas	258
§ 4. Algunas cuestiones procesales	262
§ 5. Palabras finales	264
BIBLIOGRAFÍA GENERAL	267