

## ÍNDICE GENERAL

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	9
<b>ABREVIATURAS</b> .....	15

### CAPÍTULO I

#### **DEPENDIENTES DEL CONSORCIO Y SERVICIOS CONEXOS**

§ 1. Encargados de edificios. Desempeño durante el ASPO .....	19
§ 2. Sus funciones y limitaciones durante la cuarentena .....	21
§ 3. El encargado como trabajador esencial. Análisis de las disposiciones 207/20, 297/20 y 233/20 .....	23
§ 4. Faltas del dependiente consorcial. Aplicación de sanciones durante el aislamiento .....	26
§ 5. El acceso al Programa de Asistencia de Emergencia al Trabajo y la Producción (ATP) .....	30
§ 6. Prestaciones de servicios en el consorcio. Su factibilidad o improcedencia en tiempos de emergencia sanitaria .....	34
§ 7. El funcionamiento de la actividad inmobiliaria .....	35
§ 8. Las mudanzas en propiedad horizontal .....	37

### CAPÍTULO II

#### **ADMINISTRADOR Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

§ 9. Pandemia, control estatal y consorcio .....	43
§ 10. Los órganos en la propiedad horizontal .....	45
§ 11. El administrador y las violaciones a la ley, al reglamento y a la asamblea .....	47
§ 12. El administrador y su actuación ante el incumplimiento de las prescripciones gubernamentales por el COVID-19 .....	50
§ 13. ¿Qué debe hacer el administrador ante la violación del reglamento por un propietario u ocupante? .....	51
§ 14. La instancia de mediación y el aislamiento .....	54

§ 15. Presentaciones judiciales y un escenario complejo .....	58
a) Panorama general .....	58
b) Habilitación de feria judicial .....	59
c) Los juzgados civiles y comerciales bonaerenses de turno y las resoluciones de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires .....	61
1. Resolución 386/20 .....	61
2. Resolución 480/20 .....	62
3. Resolución 535/20 .....	63
4. Resolución 558/20 .....	64
§ 16. La actividad del administrador y el COVID-19 .....	65
a) La importancia de su función efectiva .....	65
b) Obligaciones y responsabilidad .....	68
c) Los nuevos retos obligacionales a partir de la pandemia .....	69
d) La importancia de los protocolos .....	71
1. Protocolo recomendado para consorcios .....	72
2. Convenio entre el GCBA y el SUTERH .....	73
e) El cobro de expensas .....	75
1. Actuar frente a la morosidad: los edificios y sus realidades dispares .....	75
2. El decr. 319/20 y la suspensión de la ejecución hipotecaria .....	77
3. El decr. 320/20 y la cuestión de los alquileres .....	78
4. Las expensas y los intereses en tiempos de Coronavirus .....	80
5. La ley 15.172 de la provincia de Buenos Aires .....	81
6. El cobro ejecutivo judicial y el inicio de la causa en cuarentena .....	83
7. Certificado de deuda de expensas: diferencias adjetivas entre CABA y la provincia .....	85
f) La rendición de cuentas: ¿cómo y cuándo realizarla? .....	88
1. Nacimiento de la obligación .....	89
2. Principios elementales de la rendición de cuentas .....	90
3. La rendición contable al consorcio .....	92
4. Recaudos del informe final de rendición .....	96
5. Rendir cuentas ante el consejo de propietarios .....	98
6. ¿Se puede efectuar la rendición contable a los propietarios directamente? .....	101

### CAPÍTULO III

## CONSEJO DE PROPIETARIOS Y NUEVOS DESAFÍOS

§ 17. Antecedentes del instituto .....	107
§ 18. Su incorporación a la ley general .....	108
§ 19. Responsabilidad de los consejeros .....	110
§ 20. Las atribuciones del art. 2064 del Código Civil y Comercial .....	113
a) Convocar asamblea ante la omisión del administrador .....	113
b) Controlar la economía y finanzas del consorcio .....	114
c) Autorizar a disponer del fondo de reserva .....	115

## ÍNDICE GENERAL

13

d) Ejercer la administración en caso de vacancia .....	116
e) El resto de las funciones .....	117
1. Aprobación del certificado de deuda (art. 2048, CCCN) .....	117
2. Facultades especiales del consejo de propietarios (art. 2056, inc. u, CCCN) .....	120
3. Cuestiones que eleve el consejo a la asamblea (art. 2058, inc. b, CCCN) .....	121
4. Recepción de bienes comunes del administrador saliente (art. 2067, inc. j, CCCN) .....	121
§ 21. La relevancia del consejo de propietarios ante la cuarentena .....	123
a) Asistencia general .....	123
b) Administrar y evitar la acefalía .....	124

### CAPÍTULO IV

#### ASAMBLEAS Y DECISIONES CONSORCIALES

§ 22. El Código Civil y Comercial y el reglamento de propiedad horizontal .....	129
§ 23. La Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Disposición 2597 de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor .....	131
§ 24. La Disposición 3534 y la nueva prórroga del mandato del administrador .....	132
§ 25. La Disposición 3778 del 30 de junio de 2020 .....	133
§ 26. Inspección General de Justicia de la Nación y asambleas a distancia para sociedades .....	134
§ 27. Las asambleas virtuales en la propiedad horizontal .....	136
§ 28. La toma de decisiones consorciales en tiempos de aislamiento obligatorio .....	141
a) Reglamento de propiedad horizontal .....	142
b) Incorporación de sistemas virtuales por asamblea .....	143
c) Decisiones fuera del marco asambleario .....	144
d) Asamblea virtual y su principal obstáculo de cara al futuro: la impugnación .....	147

### CAPÍTULO V

#### DEFENSA DEL CONSUMIDOR, PROPIEDAD HORIZONTAL Y COVID-19

§ 29. El efecto COVID-19 y las denuncias ligadas a propiedad horizontal .....	153
§ 30. El comienzo de la protección al consumidor .....	154
§ 31. La inicial defensa del consumidor .....	155
§ 32. La propiedad horizontal se abre paso .....	157
§ 33. Las obligaciones del administrador .....	158
§ 34. Las cuentas del administrador .....	160
§ 35. La comunicación y el derecho del consumidor .....	161
§ 36. ¿Relación de consumo entre administrador y dueño de unidad en propiedad horizontal? .....	162
§ 37. Propiedad horizontal, administrador profesional y ley de consumo .....	165
§ 38. El deber de información .....	167

§ 39. El contrato de consumo y las cláusulas abusivas .....	169
§ 40. El reglamento de propiedad horizontal como contrato de adhesión .....	172
§ 41. Acciones ante un reglamento con cláusulas abusivas .....	176
§ 42. La denuncia ante la Oficina de Defensa del Consumidor .....	179
§ 43. COVID-19 y la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor .....	184
<i>Jurisprudencia: Defensa del consumidor</i> .....	187
<b>BIBLIOGRAFÍA GENERAL</b> .....	201