



ÍNDICE GENERAL

• Parte Primera Generalidades

| | |
|--|----|
| § 1. Reglamentos de propiedad preexistentes y la nueva legislación | 24 |
| § 2. La personalidad jurídica del consorcio | 24 |
| § 3. La teoría organicista y sus órganos | 25 |
| § 4. El administrador | 25 |
| § 5. El consejo de propietarios | 27 |
| § 6. La asamblea | 28 |
| § 7. La asamblea judicial | 32 |
| § 8. Aspectos procesales | 34 |
| a) Título ejecutivo | 34 |
| b) Infracciones al reglamento o al Código | 35 |
| § 9. Conclusión | 35 |

• Parte Segunda

Normativa sobre propiedad horizontal en el Código Civil y Comercial

Título V. Propiedad horizontal

CAPITULO 1 — DISPOSICIONES GENERALES

| | |
|--|----|
| § 1. Régimen de la propiedad horizontal. Su importancia en el ámbito económico-social en la actualidad | 39 |
| a) Cómo se gesta en la realidad negocial, notarial y registral el inicio de la obra, plano de subdivisión y la inscripción del reglamento de propiedad | 39 |
| 1. Documentos necesarios para tramitar permisos de construcción | 41 |
| I. Obras nuevas (incluye ampliación de obras) | 41 |
| II. Obras existentes (según Ordenanza 6507) | 41 |
| III. Demoliciones | 42 |
| IV. Anteproyectos | 42 |
| 2. Legajos de obras nuevas | 42 |
| I. Documentación | 42 |
| II. Trámite | 43 |
| 3. El catastro parcelario | 44 |
| b) Elementos técnicos y funcionales previstos al sancionarse la ley 13.512 | 47 |
| c) Elementos técnicos y funcionales impuestos por la realidad social en el funcionamiento concreto de la Ley de Propiedad Horizontal | 49 |
| d) Síntesis conceptual de lo que hemos llamado «megaconsorcio» e importancia sustancial y procesal. Su adopción en la nueva legislación civil | 51 |
| e) El suelo como elemento necesariamente común. La actual legislación sancionada | 51 |
| § 2. Nacimiento de la propiedad horizontal | 53 |
| a) Estado de propiedad horizontal. El derecho real de propiedad horizontal en un sentido estático o de latencia y diríamos «al solo efecto registra!» | 54 |
| b) El derecho de propiedad horizontal | 55 |
| § 3. El reglamento de propiedad horizontal | 56 |
| a) Concepto y naturaleza jurídica | 56 |
| b) Contenido | 59 |
| c) Reglamentos de propiedad preexistentes y la nueva legislación | 61 |
| 1. El reglamento de propiedad como título constitutivo en el derecho español | 62 |
| 2. El reglamento de propiedad en el derecho italiano | 64 |

| | |
|--|-----|
| 3. El reglamento de propiedad en los países latinoamericanos | 64 |
| d) Cláusulas abusivas en los reglamentos de propiedad y administración | 67 |
| 1. Posición genérica de los derechos de los consorcistas ante cláusulas abusivas contenidas en el reglamento de propiedad y administración | 68 |
| 2. Beneficiarios de las cláusulas abusivas | 70 |
| 3. Cláusulas abusivas más usuales | 71 |
| I. Cláusula de reserva por derechos e ingresos derivados de la explotación de la publicidad en techos, azoteas y paredes medianeras, Naturaleza jurídica. Término máximo de duración | 71 |
| II. Cláusula de reserva por la explotación de derechos de publicidad en azoteas cuando se es propietario de la terraza | 73 |
| III. Cláusula de reserva de propiedad o explotación de los muros medianeros | 73 |
| IV. Cláusula de intereses moratorios y punitivos | 74 |
| V. Cláusula que traslada a las demás unidades cargos de expensas por servicios aprovechados por el beneficiario de la disposición | 75 |
| VI. Cláusulas que liberan a determinadas unidades del pago de expensas por servicios no recibidos | 76 |
| VII. Cláusula de reserva de la administración del consorcio o mayorías muy elevadas para obtener la remoción del administrador | 77 |
| § 4. ¿Qué es una unidad funcional? | 79 |
| a) Unidad funcional | 80 |
| b) Unidad complementaria | 80 |
| § 5. Enunciado de partes comunes | 80 |
| § 6. ¿Cuáles son los elementos comunes del régimen? | 84 |
| a) El suelo | 84 |
| b) Tabiques divisores de unidades | 85 |
| c) Azoteas y techos | 85 |
| d) Cimientos | 87 |
| e) Muros maestros | 87 |
| f) Medianeras | 87 |
| g) Sótanos | 89 |
| h) Jardines | 89 |
| i) Fachada | 89 |
| j) Unidad destinada a portería | 90 |
| k) Instalaciones de servicios centrales y cañerías | 91 |
| l) Balcones | 94 |
| m) Patios solares | 94 |
| n) Cañerías | 95 |
| § 7. Los «amenities» | 96 |
| § 8. Sectores privativos | 97 |
| § 9. Persona jurídica | 99 |
| a) La teoría organicista y sus órganos | 100 |
| b) Elementos que conforman la personalidad del consorcio | 101 |
| 1. Capacidad | 101 |
| 2. Nombre | 101 |
| 3. Domicilio | 102 |
| 4. Patrimonio | 102 |
| c) Consecuencias de la admisión de la personalidad del consorcio | 104 |
| 1. Responsabilidad contractual | 105 |
| 2. Responsabilidad extracontractual | 109 |
| 3. Factibilidad de la quiebra del consorcio | 110 |
| 4. La ampliación legal de la capacidad del consorcio en la provincia de Buenos Aires | 111 |

CAPITULO 2 — *FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS*

| | |
|--|-----|
| § 10. El derecho de propiedad sobre la unidad funcional | 112 |
| § 11. Obligaciones del propietario | 114 |
| § 12. Límites de los derechos del consorcista | 116 |
| § 13. Formas de inmisión | 118 |
| a) Letreros luminosos | 118 |
| b) Ruidos molestos | 118 |
| c) Alarma antirrobo | 119 |
| d) Vehículos ruidosos | 120 |
| e) Olores | 120 |
| f) Construcciones reglamentarias o antirreglamentarias | 121 |
| § 14. Responsabilidad por la conservación de la unidad funcional | 122 |
| a) La Exposición de Motivos de la Ley de Propiedad Horizontal española | 124 |
| b) Creación de título ejecutivo. Crítica parcial | 124 |
| § 15. Ejecución de expensas | 125 |
| c) Expensas comunes. Concepto | 126 |
| 1. Pautas para la contribución a las expensas comunes. Cláusulas y posturas para la liberación de contribuir a algunos gastos. Evolución | 130 |
| 2. Legitimación activa y pasiva para el cobro de expensas. Titular de la unidad y otros legitimados pasivos | 134 |
| 3. La legitimación pasiva en el caso del adquirente en subasta judicial | 137 |
| 4. Intervención de terceros en el proceso ejecutivo | 138 |
| 5. Intereses | 138 |
| 6. El privilegio del crédito por expensas | 143 |
| I. Conflicto de privilegios: hipoteca vs. expensas | 145 |
| II. Privilegio de expensas sobre impuestos, tasas, contribuciones y servicios que afectan o gravan al inmueble | 146 |
| III. Colofón. El orden de los privilegios | 147 |
| IV. Determinación de los privilegios. Integralidad de un decreto de subasta por expensas en la praxis de los juzgados de Mar del Plata | 148 |
| § 16. Continuidad de la deuda por expensas y defensas procesales | 151 |
| § 17. Legitimación pasiva. Ampliación- | 153 |

CAPITULO 3 — *MODIFICACIONES EN COSAS Y PARTES COMUNES*

| | |
|---|-----|
| § 18. Obras nuevas y mejoras | 154 |
| § 19. Mejora u obra nueva que requiere unanimidad | 156 |
| § 20. Consecuente modificación del reglamento | 157 |
| § 21. Expensas necesarias, indispensables y urgentes. Legitimación para erogarlas | 157 |
| § 22. Causales de extinción previstas en la ley | 158 |
| a) La destrucción del edificio | 159 |
| b) La concentración o confusión | 163 |
| c) Desafectación del régimen de propiedad horizontal | 164 |

CAPITULO 4 — *REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL*

| | |
|--|-----|
| § 23. Incidencia de la nueva legislación sobre los reglamentos preexistentes | 165 |
| § 24. Cómputo de mayorías para la reforma del reglamento | 167 |

CAPITULOS — *ASAMBLEAS*

| | |
|---|-----|
| § 25. La asamblea como órgano de gobierno | 168 |
| § 26. Cómputo de las mayorías- | 169 |
| § 27. Conformidad del titular para supresión o restricción de su derecho de propiedad | 173 |
| § 28. Nuevos libros del consorcio | 174 |

| | |
|--|-----|
| § 29. La asamblea judicial. Instituto en extinción | 176 |
| a) Asamblea judicial. Naturaleza del proceso. Requisitos de procedibilidad | 177 |
| b) Requisitos | 179 |
| 1. Acreditar su condición de consorcista | 179 |
| 2. Acreditar que agotó la vía reglamentaria | 180 |
| 3. Justificación sumaria del derecho y la urgencia | 180 |
| 4. Legitimación activa. El administrador no es parte del proceso | 181 |
| CAPITULO 6 — <i>CONSEJO DE PROPIETARIOS</i> | |
| § 30. Nuevo órgano consorcial | 184 |
| CAPITULO 7 — <i>ADMINISTRADOR</i> | |
| § 31. Órgano legalmente necesario | 186 |
| § 32. Plazo del cargo de administrador | 188 |
| § 33. Derechos y obligaciones del órgano de administración | 189 |
| § 34. El administrador de propiedad horizontal como órgano de la persona jurídica consorcio de ley 13.512 | 193 |
| a) La faz interna de la relación entre el administrador y el consorcio. La relación de servidos | 198 |
| b) El administrador como proveedor profesional de servidos y la aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor | 199 |
| c) Responsabilidad civil del administrador. Relación interna y responsabilidad contractual | 202 |
| 1. Funciones del administrador. Obligaciones de medios y de resultado | 202 |
| 2. Presupuestos de la responsabilidad civil | 206 |
| I. Antijuridicidad | 206 |
| II. Factor de atribución | 207 |
| III. Daño | 208 |
| 3. La responsabilidad civil del administrador en la jurisprudencia y doctrina extranjera | 208 |
| § 35. Conclusiones | 209 |
| CAPITULO 8 — <i>SUBCONSORCIOS</i> | |
| § 36. Síntesis conceptual de lo que hemos llamado «megaconsorcio» e importancia sustancial y procesal. Su adopción en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación | 210 |
| § 37. El suelo como elemento necesariamente común. Las reformas sancionadas | 211 |
| CAPITULO 9 — <i>INFRACCIONES</i> | |
| § 38. Infracciones y acciones procesales | 213 |
| a) Procedimiento aplicable | 214 |
| b) Legitimación activa y pasiva. Sanciones | 214 |
| c) Prescripción liberatoria | 216 |
| d) Acción para el cese de las violaciones. El supuesto de la apertura judicial de la unidad funcional. Nuevo Código Civil y Comercial | 217 |
| e) Algunos casos jurisprudenciales de medidas autosatisfactivas en propiedad horizontal | 218 |
| CAPITULO 10 — <i>PREHORIZONTALIDAD</i> | |
| § 39. La protección devaluada del adquirente | 220 |

• Anexo
Jurisprudencia seleccionada

| | |
|---|-----|
| A. Acreedor hipotecario | 227 |
| 1. Privilegio | 227 |
| 2. No presentación de acreedor hipotecarlo citado | 227 |
| B. Administrador | 228 |
| 1. Duración del mandato | 228 |
| 2. Administrador provisorio judicial | 228 |
| 3. Validez de rendición de cuentas | 228 |
| 4. Representante legal | 228 |
| 5. Registro público de administradores (C.A.B.A.) | 229 |
| 6. Prescripción de la obligación de rendir cuentas | 230 |
| 7. La rendición de cuentas no va contra periodos aprobados por asamblea salvo dolo o fraude | 230 |
| 8. Honorarios enjuicio por rendición de cuentas | 231 |
| 9. Representación en el ejercicio de acciones y derechos del consorcio | 231 |
| 10. Mayoría para su remoción | 232 |
| 11. Responsabilidad civil de! administrador | 232 |
| I. Demora en el pago de acuerdo judicial | 232 |
| II. Seguridad del edificio | 232 |
| III. Recupero de expensas en mora | 232 |
| IV. Integralidad de rendición de cuentas | 233 |
| V. Aprobación previa de cuentas | 233 |
| VI. Aplicación de las reglas del mandato | 234 |
| VII. Despido de personal no registrado | 236 |
| VIII. Omisión de depositar aportes provisionales | 236 |
| IX. Deber de información | 237 |
| X. Responsabilidad por muerte por monóxido de carbono | 237 |
| C. Animales domésticos | 237 |
| 1. Si el reglamento no lo prohíbe hay que probar las molestias | 237 |
| 2. Exclusión | 238 |
| D. Antena en terraza de edificio. Competencia | 238 |
| E. Asambleas | 328 |
| 1. Mayoría para modificar la liquidación de expensas | 238 |
| 2. Nulidad en juicio de expensas | 239 |
| 3. Consorcio provisorio. Barrio privado | 239 |
| 4. impugnación de decisión asamblearia. Prescripción | 239 |
| 5. Falta de quórum | 240 |
| 6. Remoción de administrador | 240 |
| 7. Criterio muy estricto para declarar la nulidad de una asamblea | 240 |
| 8. Adquirente por boleto y posesión | 241 |
| 9. Juicio por nulidad de asamblea. Honorarios | 241 |
| F. Asamblea judicial | 241 |
| 1. Procedencia | 241 |
| 2. Requisitos | 242 |
| 3. Recaudos de necesidad y urgencia | 242 |
| 4. Requisito de ser propietario | 242 |
| 5. Costas | 243 |
| 6. Mayorías | 243 |
| G. Consejo de propietarios | 243 |
| — Servicios prestados por miembro del consejo de propietarios | 243 |
| H. Construcciones antirreglamentarias | 244 |
| 1. Balcones. Cerramiento | 244 |
| 2. Falta de perjuicio y existencia de infracciones similares | 246 |
| 3. Terraza | 246 |

| | |
|---|-----|
| 4. Demolición de obra | 247 |
| 5. Demostración del perjuicio | 247 |
| 6. Invocación de razones de seguridad | 248 |
| 7. Demanda contra el consorcio | 248 |
| 8. Pérdida de privacidad | 248 |
| 9. Prescripción | 249 |
| 10. Base regulatoria y costas | 249 |
| I. Responsabilidad civil del consorcio. Daños | 250 |
| 1. Caída de objetos a la vía pública | 250 |
| 2. Accidente en entrada de edificio | 250 |
| 3. Accidente en la vía pública | 251 |
| 4. Accidente en cochera | 252 |
| 5. Incumplimiento defunciones | 252 |
| 6. Responsabilidad subsidiaria de los consorcistas | 253 |
| 7. Robo en banda. Caso fortuito o fuerza mayor | 253 |
| 8. Reparación y mantenimiento de cosas comunes | 255 |
| 9. Robo de vehículo en edificio | 256 |
| 10. Desnivel no marcado y falta de iluminación | 256 |
| 11. Imposibilidad de usar cocheras | 256 |
| 12. Deficiente funcionamiento de ascensor | 257 |
| 13. Intoxicación por monóxido de carbono | 257 |
| 14. Subasta de unidad equivocada. | 258 |
| 15. Incendio | 258 |
| J. Cosas y sectores comunes | 258 |
| 1. Responsabilidad del consorcio | 260 |
| 2. Indicios | 261 |
| 3. Usurpación de partes comunes | 261 |
| 4. Grifería. Responsabilidad del dueño de la unidad | 261 |
| 5. Negligencia del propietario de unidad funcional | 261 |
| 6. Prescripción adquisitiva. Baño ubicado en patio común | 262 |
| 7. Cañerías | 262 |
| 8. Medianería | 262 |
| K. Daño moral | 262 |
| 1. Incumplimiento de sentencia que condenaba a instalar rampa para discapacitados | 262 |
| 2. Improcedencia | 263 |
| 3. Demora en la reparación de los daños | 263 |
| 4. Compraventa inmobiliaria | 264 |
| 5. Ruidos molestos y filtraciones | 264 |
| 6. Deterioro de la unidad | 267 |
| 7. Daños, El desagüe pluvial es cosa común sin duda | 268 |
| L. Gastos | 268 |
| 1. Demanda por exclusión de rubros | 268 |
| 2. Tasa de interés | 269 |
| 3. Embargo preventivo | 270 |
| 4. Deuda posterior al fallecimiento | 270 |
| 5. Obligación <i>propter rem</i> | 270 |
| 6. Integralidad del título ejecutivo | 270 |
| 7. Venta del inmueble embargado | 271 |
| 8. Inhabilidad de título | 271 |
| 9. Barrios cerrados sin reglamento inscripto | 272 |
| 10. Suspensión de los actos de subasta | 273 |
| 11. Depósitos realizados por la demandada | 273 |
| 12. Consignación de gastos | 273 |
| 13. Impugnación de la liquidación | 274 |

| | |
|--|-----|
| 14. Pago realizado a un tercero | 274 |
| 15. Adquirente en subasta | 274 |
| 16. Pagos posteriores a la mora | 275 |
| 17. Juicio contra herederos | 276 |
| 18. Responsabilidad de los condóminos | 276 |
| 19. Privilegios | 277 |
| 20. Prescripción | 279 |
| 21. Quiebra | 280 |
| 22. Suspensión de ejecuciones. Imposibilidad | 280 |
| 23. Inhibición general de bienes sobre herederos | 281 |
| 24. Acción contra adquirente de derechos y acciones | 281 |
| 25. Intervención de terceros | 282 |
| 26. Modificación de proporción | 282 |
| 27. Fuero de atracción | 282 |
| 28. Obligaciones del consorcio | 283 |
| 29. Inmuebles gravados a favor del banco hipotecario | 283 |
| 30. Bien de familia | 283 |
| 31. Usufructo en la ejecución de expensas | 284 |
| M. Reglamento de propiedad | 284 |
| 1. Violación | 284 |
| 2. Oponibilidad de sus cláusulas | 284 |
| 3. Intereses pactados en el reglamento | 285 |
| 4. Plano de subdivisión. Modificación por vía judicial | 286 |
| 5. Interpretación pro comunidad | 286 |
| 6. Modificación porcentual | 287 |
| 7. Demolición de obra | 287 |
| N. Relación de vecindad | 287 |
| 1. Disputas entre vecinos | 287 |
| 2. Sanciones del art. 15 de la ley 13.512 | 288 |
| Ñ. Reparaciones | 288 |
| 1. Origen del daño. Responsabilidad | 288 |
| 2. Intimación previa al consorcio | 289 |
| 3. Responsabilidad del consorcio | 289 |
| 4. Pagos realizados por los propietarios | 290 |
| 5. Legitimación activa | 290 |
| 6. Vicios en la construcción | 290 |
| 7. Restitución de las cosas a su estado anterior | 291 |
| O. Servicios públicos | 291 |
| 1. Servicio de gas. Reconexión | 291 |
| 2. Rotura caño de agua | 291 |
| 3. Consumo medido de agua | 292 |
| 4. Servidumbre de electroducto | 292 |
| P. Unidad funcional | 293 |
| 1. Uso indebido de la unidad funcional | 293 |
| 2. Destino | 294 |
| 3. Causa de la ocupación | 294 |
| Bibliografía general | 295 |