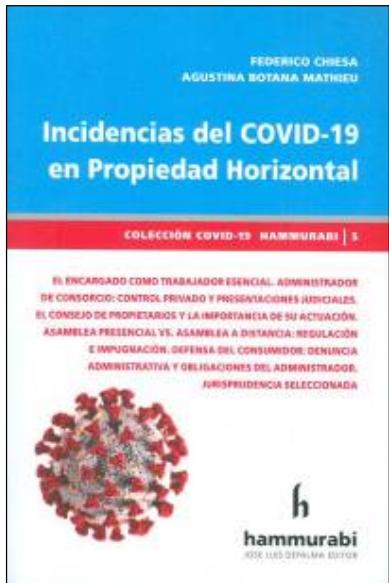


ÍNDICE GENERAL



INTRODUCCIÓN	9
ABREVIATURAS	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

CAPITULO 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
d) Ejercer la administración en caso de vacancia	116
e) El resto de las funciones	117
1. Aprobación del certificado de deuda (art. 2048, CCC/V)	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

BIBLIOGRAFÍA GENERAL	201
-----------------------------	-----