



## SUMARIO

### EDICIÓN ESPECIAL

#### ASPECTOS CONTROVERTIDOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA LOCACIÓN DE INMUEBLES

##### **COSAS Y PARTES COMUNES**

###### DOCTRINA

Las partes comunes en la propiedad horizontal: encuadre legal de las cañerías

Por **Lilian N. Gurfinkel de Wendy**

5

###### JURISPRUDENCIA

RESPONSABILIDAD POR DAÑOS EN INMUEBLE / Responsabilidad civil aquiliana. Daños producidos por filtraciones provenientes de otra unidad. "Por la cosa". Reparación del Inmueble (CNCiv.)

17

##### **EXPENSAS**

###### DOCTRINA

La sucesión por causa de muerte y el cobro de expensas adeudadas

Por **Esteban M. Gutiérrez Dalla Fontana**

23

Hipoteca y crédito por expensas comunes en el Código Civil y Comercial

Por **Cecilia A. Villanustre y Eugenia C. Rodríguez Villanustre**

28

###### JURISPRUDENCIA

JUICIO EJECUTIVO / Certificado de deuda emitido por el administrador del consorcio. Título ejecutivo. Art. 2048 in fine del Cód. Civ. y Com. (CNCiv.)

43

PROPIEDAD HORIZONTAL / Deuda por expensas. Certificado. Consejo de Administración. Título hábil (CNCiv.)

44

EJECUCIÓN DE EXPENSAS / Aplicación de tasas de Interés superiores a otros tipos de créditos. Obligación esencial para la subsistencia del régimen. Art. 2048 del Cód. Civ. y Com. Adecuación a la actual situación económica imperante. Reglamento de Copropiedad tomado como parámetro de referencia. Facultades de los jueces (CNCiv.)

46

EJECUCIÓN DE EXPENSAS / Tasa de interés. Finalidad compensatoria y sancionatoria de los intereses. Protección del patrimonio de los comuneros (CNCiv.)

47

EJECUCIÓN DE EXPENSAS / Nulidad. Ejecutado fallecido (CNCiv.)

49

COMPENSACIÓN EN EL JUICIO DE ALIMENTOS / Defensa basada en el pago de una deuda de expensas del inmueble donde vive la accionante con los hijos menores. Demandado que no es propietario del bien. Ausencia de calidad de sujeto pasivo de la acción incoada por el consorcio. Falta de prueba respecto del pago de la deuda o de la subrogación. Rechazo de la excepción (CNCiv.)

50

ALIMENTOS EXTRAORDINARIOS / Pago de deuda de expensas. Procedencia del pedido (CNCiv.)

52

MEDIDAS CAUTELARES / Pretensión destinada a trabar embargo sobre bienes del acervo sucesorio de un ex administrador de consorcio. Pago de expensas que se habría realizado en una cuenta personal. Rechazo de la medida solicitada. Ausencia de verosimilitud del derecho (CNCiv.) 53

### **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD**

#### DOCTRINA

La prohibición de tenencia de mascotas o animales domésticos en propiedad horizontal  
Por **Alberto A. Cabás** 57

### **CONSORCIO DE PROPIETARIOS**

#### DOCTRINA

El consejo de propietarios en el Código Civil y Comercial de la Nación  
Por **Nelson C. A. Cossari y Leandro R. N. Cossari** 69

#### JURISPRUDENCIA

RENDICIÓN DE CUENTAS DEL CONSORCIO / Legitimación para demandar. Consorte. Necesidad de convocar a asamblea (CCiv. y Com., Junín) 75

### **ASAMBLEAS**

#### JURISPRUDENCIA

PROPIEDAD HORIZONTAL / Convocatoria a asamblea judicial. Carácter excepcional del remedio ante la existencia de vías propias del régimen. Rechazo (CNCiv.) 83

### **RESPONSABILIDAD DEL CONSORCIO**

#### DOCTRINA

Responsabilidad del consorcio de propiedad horizontal por robo o daños a los vehículos  
Por **Celia Weingarten** 87

Propiedad horizontal: obligación del consorcio de reparación de daños en una unidad funcional  
Por **Diego H. Tachella** 95

#### JURISPRUDENCIA

DAÑOS Y PERJUICIOS / Propiedad horizontal. Filtraciones de humedad por deficiencias en las cañerías troncales de suministro de agua. Obligaciones del consorcio. Carácter de bien común. Prescripción. Responsabilidad contractual. Procedencia de la acción (CCiv. y Com., Mar del Plata) 102

DAÑOS CAUSADOS POR LOS ANIMALES / Responsabilidad contractual del consorcio de propietarios del lugar donde ocurrieron los hechos (C1aCiv. y Com., San Isidro) 109

### **ADMINISTRADOR DEL CONSORCIO**

#### DOCTRINA

Aplicación de las normas del mandato a la relación jurídica interna existente entre el administrador y el consorcio de la propiedad horizontal  
Por **Leonardo N. Manfredi** 119

#### JURISPRUDENCIA

EJECUCIÓN DE EXPENSAS / Planteo de falta de personería. Rechazo. Mandato tácito del administrador del consorcio (CNCiv.) 125

## **RÉGIMEN DE INFRACCIONES**

### DOCTRINA

Reflexiones sobre los alcances del art. 2069 del Código Civil y Comercial (régimen de las infracciones en la propiedad horizontal)

Por **Gabriela A. Iturbide** 129

### JURISPRUDENCIA

PROPIEDAD HORIZONTAL / Nuevas obras. Restablecimiento al estado original de las construcciones. Rechazo. Abuso del derecho. Conservación del edificio (CNCiv.) 140

MEDIDAS CAUTELARES / Medida de no innovar. Abstención de realizar obras en un edificio. Intervención del gobierno local a pedido del accionante. Clausura administrativa. Superposición de medidas. Inexistencia de peligro en la demora. Rechazo de la pretensión (CNCiv.) 143

## **PREHORIZONTALIDAD**

### DOCTRINA

El seguro "prehorizontal": nuevas intenciones, viejos fracasos

Por **Ezequiel Cabuli** 149

## **PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL**

### DOCTRINA

Prospectiva del conjunto inmobiliario en sentido estricto

Por **Ignacio E. Alterini y Francisco J. Alterini** 157

### JURISPRUDENCIA

CLUBES DE CAMPO / Deuda por expensas. Pago del crédito. Reconocimiento de la exactitud de las pretensiones. Intereses (CCiv. y Com., Salta) 170

## **CONTRATO DE LOCACIÓN**

### DOCTRINA

El depósito en garantía

Por **Juan Martín María del Torno** 179

La resolución por incumplimiento en el contrato de locación

Por **Andrés Sánchez Herrero** 185

### JURISPRUDENCIA

CUESTIÓN DE COMPETENCIA / Desalojo. Alquiler de inmuebles exclusivamente para uso comercial (CCom.) 201

PRÓRROGA DE COMPETENCIA / Desalojo. Contrato de locación. Competencia territorial. Rechazo de la excepción de incompetencia. Fuerza obligatoria de los contratos y autonomía de la voluntad (CNCiv.) 202

COMPETENCIA DE LA JUSTICIA MERCANTIL / Contrato de locación de un establecimiento comercial. Inexistencia de un típico alquiler de inmuebles de competencia de la justicia civil (CCom.) 202

MEDIDA CAUTELAR INNOVATIVA / Locación. Abrupta devaluación de la moneda nacional. Adecuación del contrato (CCom.) 203

EJECUCIÓN DE ALQUILERES / Título ejecutivo. Contrato de locación de inmuebles. Art. 1187 del Cód. Civ. y Com. Soporte instrumental sin firma. Imposibilidad de preparar la vía ejecutiva. Rechazo de la pretensión (CNCiv.) 207

EJECUCIÓN DE ALQUILERES / Fijación de intereses. Procedencia (CNCiv.)	208
LOCACIÓN / Demanda intentada por el locador. Pago de facturas y deterioros en el inmueble. Reconvención. Devolución del depósito dado en garantía en dólares. Buena fe. Art. 1061 del Cód. Civ. y Com. Procedencia parcial de las pretensiones (CNCiv.)	209
LOCACIÓN / Rescisión extrajudicial. Sujetos múltiples. Ausencia de ilicitud como presupuesto del daño. Destino de la cosa locada. Imposibilidad de uso. Ausencia de arbitrariedad. Rechazo del recurso (SC Mendoza)	219
DESALOJO / Demanda interpuesta por un heredero testamentario. Existencia de un contrato de locación firmado entre el demandado y quien dijo ser hermana de la propietaria fallecida. Rechazo de la solicitud de citar a la locadora al proceso. Procedencia de la acción (CNCiv.)	229
CLÁUSULA PENAL EN EL CONTRATO DE LOCACIÓN / Sentencia que modifica el plazo exigíóle. Principio de congruencia (CS)	231
CLÁUSULA PENAL / Morigeración al doble del alquiler. Aplicación de los arts. 279 y 794 del Cód. Civ. y Com. Facultad de los jueces. Ejecución de alquileres. Determinación de la tasa de interés (CNCiv.)	233