



ÍNDICE GENERAL

ABREVIATURAS	17
Capítulo I	
ACCIÓN DE PETICIÓN DE ASAMBLEA JUDICIAL	
FEDERICO CAUSSE - CHRISTIAN R. PETTIS	
§ 1. Introducción	21
§ 2. Un avance necesario	22
§ 3. Régimen aplicable	22
§ 4. El pedido de asamblea judicial ante el juez	24
a) Competencia	24
b) El escrito de inicio: la omisión	24
c) Cuando los peticionantes propiciaron la omisión	25
d) Sobre los posibles resortes previos del reglamento	26
e) Desgloses que la «omisión» comprende	27
§ 5. Legitimados a pedir la asamblea judicial	27
a) Los propietarios	27
b) Caso del administrador	28
c) El consejo de propietarios	29
§ 6. Legitimados pasivos	30
§ 7. Denuncia del temario	30
§ 8. Forma de la citación	32
a) Subsistencia de la normativa estatutaria	32
b) El instrumento de la citación	33
§ 9. La participación de los citados	34
a) La legitimación de los presentes	34
b) Sobre la posibilidad de oponerse	34
c) Mecánica de la asamblea	36
§ 10. Facultades del juez	36
§ 11. Costas	39
Capítulo II	
ACCIÓN CONTRA EL ADMINISTRADOR POR LA DEFICIENTE ACTUACIÓN	
ANTE LOS ENTES PRESTATARIOS DE SERVICIOS DE ELECTRICIDAD, AGUA Y	
GAS EN CASOS DE CORTES DE SERVICIO	
JUAN MANUEL HURGO	
§ 1. Introducción	41
§ 2. Representación legal del administrador	41
§ 3. Deberes del administrador	42
§ 4. El deber de diligencia del administrador ante la falta de servicios de electricidad, agua y gas en la propiedad	43
§ 5. Acciones contra el administrador de consorcio por su inacción o su deficiente actuación ante los entes prestatarios de servicios de luz, agua y gas	43
§ 6. Algunos precedentes jurisprudenciales en los que se analiza la responsabilidad de los administradores y el tema desarrollado	47
a) CNCiv., Sala H, 9/4/18, «Comolli, Rolando Raúl c. Cons. de Propietarios Av. Córdoba 1837/43yotros/Daños y perjuicios»	47
b) CNCiv., Sala A, 24/8/11, «Cons. de Prop. Av. Corrientes 1640/42/44 c. Musante, Juan Lázaro y otros/Daños y perjuicios»	48
c) CNCom., Sala A, 17/7/03, «Alberte, Elena D. y otro c. Alvie S.R.L. s/Remoción de administrador»	50

Capítulo III

LISTADO DE CLÁUSULAS REGLAMENTARIAS CUESTIONABLES Y SU SOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL

FLORENCIA R. POSTERARO

§ 1. Introducción	51
§ 2. El reglamento de propiedad horizontal	52
a) Naturaleza jurídica	53
b) Cláusulas estatutarias y reglamentarias. Modificación	55
§ 3. Listado de cláusulas reglamentarias cuestionables. Obligatoriedad del reglamento	56
a) Modificación sustancial del destino de una unidad funcional	57
b) Limitación de la ocupación del inmueble con otros	61
c) Limitación de la ocupación del inmueble con animales. Jurisprudencia	64
d) Alquileres temporarios o turísticos de unidades con destino de vivienda familiar en la propiedad horizontal. Acción contra el uso antirreglamentario de una unidad funcional como posada: aspectos procesales	67
§ 4. Conclusión	73

Capítulo IV

ACCIÓN POR REMOCIÓN DEL ADMINISTRADOR

MARÍA SOLEDAD TAGLIANI

§ 1. Administrador. Naturaleza jurídica	75
§ 2. Primer administrador	75
§ 3. Remoción de los sucesivos administradores	78
a) Remoción sin causa	78
b) Remoción con causa	82
c) Mayoría	84
d) Remoción judicial del administrador	85
§ 4. Legitimación activa	87
a) Remoción sin causa	87
b) Remoción con causa	90
§ 5. Legitimación pasiva	91
§ 6. Duración del mandato	91

Capítulo V

ACCIÓN POR DAÑOS PRODUCIDOS EN Y POR EL MURO MEDIANERO

ALBERTO S. PESTALARDO

§ 1. Introducción	93
§ 2. La legitimación para obrar, en sí y en los procesos de daños	94
§ 3. Algunos fallos jurisprudenciales y los problemas que pueden presentar las distintas soluciones	98
§ 4. Las respuestas a los problemas planteados a partir de sus fundamentos	104
a) La naturaleza jurídica de la propiedad horizontal. Las partes comunes y propias	104
b) El consorcio de propiedad horizontal como persona jurídica y sus atributos	106
c) La representación legal y en juicio del consorcio de propietarios	110
d) El problema de los denominados «pequeños consorcios» y su influencia en esta cuestión	111
§ 5. Conclusiones relativas a la legitimación activa y pasiva en los casos expuestos	113

Capítulo VI

ACCIÓN POR COBRO DE GASTOS A HEREDEROS

FEDERICO CAUSSE - CHRISTIAN R. PETTIS

§ 1. La cuestión	119
§ 2. El fuero de atracción	120
§ 3. Un motivo del fuero de atracción la función liquidadora	121
§ 4. Alguna precisión relativa al obligado a pagar los gastos	122

§ 5. Dónde demandar el pago de expensas	122
a) Interpretaciones encontradas	122
b) La naturaleza del crédito en el CCCN	123
§ 6. Las expensas debidas	124
§ 7. Consideraciones finales	125

Capítulo VII

ACCIÓN POR OBRA QUE AFECTA EL ASPECTO ARQUITECTÓNICO DEL INMUEBLE

DIEGO TACHELLA

§ 1. Introducción	129
§ 2. En cuadro jurídico. Procedimiento	129
§ 3. Legitimación activa/pasiva	132
a) Algunas consideraciones generales	132
b) Legitimación activa	132
c) Legitimación pasiva	135
§ 4. Prueba/carga de la prueba	136
§ 5. Aspecto arquitectónico y estético	138
a) Introito	138
b) Aspecto arquitectónico y estético en la propiedad horizontal	138

Capítulo VIII

ACCIÓN CONTRA UN CONSORCIO (CONJUNTO INMOBILIARIO) POR DAÑO AMBIENTAL

CAROLINA C. ALMIRÓN

§ 1. Propósitos	145
§ 2. Notas sobre los Conjuntos Inmobiliarios	146
§ 3. Derechos individuales y derechos de incidencia colectiva	147
§ 4. La doctrina judicial	150
§ 5. Fuente convencional del derecho ambiental	160
§ 6. Recapitulando y a modo de conclusión	163

Capítulo IX

ALCANCES DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS

NÉSTOR BIANCHIMANI

§ 1. Propiedad horizontal en el derecho argentino. Antecedentes. Breve reseña	165
§ 2. La personalidad del consorcio	166
§ 3. Responsabilidad civil	167
§ 4. Alcances de la responsabilidad civil en la propiedad horizontal	169
a) Régimen según ley 13.512y el Código Civil de Vélez Sarsfield. Responsabilidad contractual y extracontractual	169
b) Régimen bajo la vigencia del Código Civil y Comercial	170
1. La violación del deber de no dañar a otro o el Incumplimiento de una obligación, da lugar a la reparación del daño causado. Cualquier acción u omisión que causa un daño a otro es antijurídica si no está justificada	170
I. « <i>Alterum non laedere</i> »	170
II. Incumplimiento de la obligación asumida	171
III. Responsabilidad por hechos del dependiente	171
IV. Responsabilidad derivada de la intervención o hecho de las cosas	171
V. Cosas suspendidas o arrojadas	172
VI. Responsabilidad de las personas jurídicas	172
VII. Ejercicio de las acciones de responsabilidad	172
VIII. Función preventiva	172

2. Responsabilidad según su naturaleza	173
— Consorcios	173
1.1. Responsabilidad civil	173
1.2. Laboral y tributaria	173
3. Copropietarios	174
4. Administrador	174
I. Generalidades	174
II. Acciones de responsabilidad	176
III. Deber de informar que pesa sobre el administrador	176
5. Consejo de propietarios	176
6. Reparaciones urgentes	178

Capítulo X

RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS CAUSADOS A TERCEROS COMO CONSECUENCIA DE UNA OBRA EN CONSTRUCCIÓN

JUAN PAPILLÚ

§ 1. Introducción	179
§ 2. Responsabilidad de los profesionales de la construcción	180
a) Intervinientes en las tareas de construcción	180
b) Las normas aplicables. Ámbito de la responsabilidad	184
c) La responsabilidad frente a terceros	185
d) Legitimación activa y pasiva	187
e) Presupuestos de la responsabilidad civil	188
1. Antijuridicidad	188
2. Los factores de atribución en general	189
3. La responsabilidad profesional y el factor de atribución	189
4. Los factores de atribución y la construcción	192
5. El daño	196
6. Relación de causalidad	197
§ 3. Responsabilidad del propietario (consorcio, propietario)	197
§ 4. Responsabilidad concurrente	199
§ 5. Algunas cuestiones procesales	200

Capítulo XI

LEGITIMACIÓN DEL ADMINISTRADOR PARA DEMANDAR

MARÍA AGUSTINA MÉNDEZ

§ 1. Carácter del Administrador	203
a) Conceptualización legal	203
b) Teoría del mandato	204
c) Administrador como órgano del consorcio de copropietarios	205
§ 2. Funciones del administrador	206
a) Nociones preliminares	206
b) Intervención del administrador en juicio	208
1. Antecedente normativo, doctrinal y jurisprudencial	208
2. Regulación actual	210
§ 3. Conclusión	212

BIBLIOGRAFÍA GENERAL

215