



Contenido

Siglas y abreviaturas

17

Capítulo I

Introducción

19

I. Antecedentes

19

II. Terminología

22

III. Concepto

23

IV. Constitución. Estado de propiedad horizontal

26

a. El Reglamento integra el título de adquisición

34

b. Caso de la partición en especie del condominio

35

c. Constitución por el superficiario

37

d. Constitución por el dueño revocable

40

e. Modos de adquisición.

41

Capítulo II

Objeto

43

I. Cosas y partes propias

44

a. Unidad funcional

44

1. Independencia funcional

46

2. Comunicación con la vía pública

47

b. Unidades complementarias

47

c. Cosas y partes propias

50

d. Cocheras

51

e. ¿Unidades por construir?

53

II. Partes comunes

55

a. Concepto

55

b. Clasificación de las cosas y partes comunes

58

c. Enumeración de las cosas y partes necesariamente comunes

60

d. Examen de las partes enumeradas

61

1. "a) El terreno"

61

2. "b) Los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a estas con el exterior"

62

3. "c) Los techos, azoteas, terrazas y patios solares"

62

4. "d) Los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad"

64

5. "e) Los locales e instalaciones de los servicios centrales"

65

6. "f) Las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional"

66

7. "g) La vivienda para alojamiento del encargado"

67

8. "h) Los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas"

68

9. "i) Los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes"

70

10. "j) Las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros"

71

11. "k) Todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común"

72

12. "l) Los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio"

72

e. Enumeración de las cosas y partes comunes no indispensables

72

f. ¿Conversión?

73

g. Uso exclusivo	76
h. Presunción de comunidad	77
i. Prescripción adquisitiva.	78
III. Bienes del consorcio	80

Capítulo III

Consorcio	81
I. Concepto	81
a. Nacimiento	84
b. Nombre y domicilio	85
c. Patrimonio	86
d. Capacidad	87
e. Capacidad para adquirir unidades	88
f. Concurso o quiebra	92
g. Extinción	96
h. Responsabilidad del consorcio.	98
i. Legitimación para cobrar el crédito de medianería	103
j. Libros	105
II. Consorcio de hecho	105
III. Responsabilidad del consorcio	106
IV. Acerca de un anteproyecto de reforma	108
a. Crítica	109
b. Ventajas	112

Capítulo IV

Facultades de los propietarios	113
I. Facultades jurídicas	113
a. El caso de las unidades complementarias	115
b. Partes comunes	117
II. Facultades materiales	117
a. Sobre la unidad funcional	117
b. Sobre cosas y partes comunes	119
c. Modificaciones en partes comunes	120
1. Principio	120
2. Mejoras u obras nuevas que requieren unanimidad	122
3. Derecho a sobreelevar	123
4. Reserva del uso de la pared o azotea	125
5. Derecho de superficie	126
III. Acción judicial	127
a. Supuestos que autorizan el reclamo	129
b. Legitimado pasivo	133
c. Caducidad	133
d. Medida cautelar	133
e. Sentencia	133
IV. Obras realizadas sin autorización	134
a. Criterios jurisprudenciales sobre obras en infracción	138
b. Naturaleza de la acción. Prescripción	140
c. Prescendencia del perjuicio	141
V. Reparaciones urgentes	141
VI. Grave deterioro o destrucción del edificio	144

Capítulo V	
Obligaciones y prohibiciones	147
I. Obligaciones vinculadas a la titularidad de la unidad funcional	147
a. Cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay	148
b. Conservar en buen estado la unidad	149
c. Pagar expensas	150
d. El fondo de reserva	150
e. Permitir el acceso a su unidad funcional	152
f. Notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial	153
II. Prohibiciones	154
a. Respetar el destino	155
b. Moral y buenas costumbres	157
c. Tranquilidad	157
d. Tenencia de animales (mascotas)	159
e. Depositar cosas peligrosas o perjudiciales	162
III. Procedimiento para el cese de infracciones	162
a. Ámbito	163
b. Legitimación activa	164
c. Legitimación pasiva	168
d. Procedimiento	170
e. Prescripción liberatoria	172
f. Mediación	173
g. Costas	174
h. Sanciones conminatorias	176
Capítulo VI	
Expensas	177
I. Concepto	177
II. Medida de la contribución	181
a. ¿Gastos unitarios?	184
III. Defensas	185
a. No hay liberación del propietario por no uso, enajenación o abandono. Liberación por sentencia	186
b. Deudas devengadas antes de la adquisición	188
c. Situación de los adquirentes	190
d. Prescripción	191
IV. Compensación	191
V. Obligados al pago de expensas	194
a. Situación del locatario	197
b. Copropiedad	198
VI. Procedimiento para perseguir su cobro	199
a. Privilegio	202
b. Intereses	203
c. Prescripción	206
d. Muerte del obligado	206
e. Ampliación de la ejecución	207
VII. Inmueble sometido al régimen de protección de la vivienda	207
Capítulo VII	
Reglamento	211
I. Concepto	211
II. Naturaleza	214
a. Contrato	214
b. ¿Acto de disposición o de administración?	221

III. Contenido	223
a. Determinación del terreno	225
b. Determinación de las unidades funcionales y complementarias	225
c. Enumeración de los bienes propios	226
d. Enumeración de las cosas y partes comunes	226
e. Composición del patrimonio del consorcio	226
f. Determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad	227
g. Determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes	227
h. Uso y goce de las cosas y partes comunes	227
i. Uso y goce de los bienes del consorcio	228
j. Destino de las unidades funcionales	228
k. Destino de las partes comunes	229
l. Facultades especiales de las asambleas de propietarios	229
m. Determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios, su periodicidad y su forma de notificación	229
n. Especificación de limitaciones a la cantidad de cartas poderes que puede detentar cada titular de unidad funcional para representar a otros en asambleas	230
ñ. Determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones	230
o. Determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad horizontal	230
p. Forma de computar las mayorías	231
q. Determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios	231
r. Designación, facultades y obligaciones especiales del administrador	232
s. Plazo de ejercicio de la función de administrador	232
t. Fijación del ejercicio financiero del consorcio	232
u. Facultades especiales del consejo de propietarios	232
v. Otras cláusulas	233
IV. Modificación del reglamento	233
a. Modificación convencional	233
b. Carga de los gastos	243
c. Violación del reglamento	244
V. Reglamento otorgado antes de la sanción del Código Civil y Comercial	244
VI. Interpretación del reglamento	245
VII. Reglamento interno	246
Capítulo VIII	
Asambleas	249
I. Concepto	249
II. Facultades de la asamblea	250
a. Cuestiones atribuidas por la ley o el reglamento	251
b. Cuestiones que someta el administrador, el consejo, o una mayoría mínima	252
c. Designación y remoción del personal de consorcio	253
d. Cuestiones no atribuidas al administrador o al consejo de propietarios	254
III. Clases de asambleas	254
IV. Legitimados para participar	255
V. Convocatoria	256
a. Periodicidad	256
b. Concepto y forma de la convocatoria	257
c. Orden del día	259
d. Autoconvocatoria	261
e. Decisiones tomadas sin reunión	263
VI. Quorum y mayorías	264
VII. Actas	268
VIII. La subasamblea	270

IX. Nulidad de la asamblea. Caducidad	270
X. Asamblea judicial	273
Capítulo IX	
Consejo de propietarios	281
I. Concepto	281
II. Atribuciones	284
III. Responsabilidad	287
Capítulo X	
Administrador	289
I. Introducción	289
II. Designación, remoción, duración	290
III. Facultades y obligaciones	294
IV. Deber de lealtad y diligencia. Interés contrario	306
V. Representación en juicio	307
VI. Responsabilidad del administrador	308
VII. La plataforma web de la Ciudad de Buenos Aires	310
Capítulo XI	
Subconsorcios	315
Capítulo XII	
Extinción de la propiedad horizontal	321
I. Introducción	321
II. Destrucción de la cosa	322
III. Desafectación	323
IV. ¿Consolidación?	325
V. Otras causas	326
Capítulo XIII	
Prehorizontalidad	327
I. El seguro	331
II. Fideicomiso inmobiliario	336
III. Registración de boletos	337
Bibliografía	341