

ÍNDICE

Prólogo	9
Palabras preliminares	13
Artículo 1°	15
I. Ubicación sistemática del derecho real de propiedad horizontal	15
II. El aspecto fáctico y el aspecto jurídico de la propiedad horizontal	15
III. Naturaleza jurídica	16
IV. Definición	18
V. Su denominación	19
VI. Supuestos contemplados	21
VII. Objetivos de la ley 13.512	22
VIII. Requisitos fácticos	22
IX. El inmueble baldío y los cementerios privados	22
X. La unidad de dominio exclusivo	23
XI. La autonomía funcional	23
XII. Las partes comunes	24
XIII. El origen de la propiedad horizontal	24
XIV. El Código Civil de Vélez Sársfield y la Ley de Propiedad Horizontal ...	25
Jurisprudencia	25
Artículo 2°	30
I. Análisis de la norma	30
II. El objeto de la propiedad horizontal	30
III. Los sectores comunes	31
IV. El terreno	31
V. Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes	33
VI. Los locales y las instalaciones de servicios centrales	34
VII. Los locales para alojamiento del portero y portería	34
VIII. Los tabiques o muros divisorios	35
IX. Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y artefactos o instalaciones existentes para servicio o beneficio común	35
X. Carácter de la enumeración	36
XI. Pautas para atribuir el carácter de común a una parte del edificio	37
XII. Situación jurídica de los sótanos y las azoteas	38

XIII. El "salvo pacto en contrario"	39
XIV. Las facultades de los propietarios	39
XV. Tipos de cosas comunes	40
XVI. Conclusiones	41
Jurisprudencia	42
Artículo 3°	50
I. Análisis de la norma	50
II. Facultades de los copropietarios	51
III. El uso de los bienes	51
IV. El destino	51
V. Tipos de destino	52
VI. La determinación del destino	53
VII. Establecimiento de un destino diferente al previsto en el reglamento de copropiedad y administración	54
VIII. Pautas para su determinación	54
IX. Relación de accesoriedad de las partes comunes	55
X. El valor de la unidad funcional	55
Jurisprudencia	58
Artículo 4°	63
I. Facultades jurídicas de los copropietarios	63
Jurisprudencia	64
Artículo 5°	65
I. Obligaciones de los propietarios	65
II. Restricciones y límites al objeto exclusivo	66
III. Prohibiciones	67
IV. La estética del edificio	67
Jurisprudencia	69
Artículo 6°	73
I. Restricciones y límites impuestos a los consorcistas sobre su unidad funcional	73
II. Actividades que atenten contra la moral y las buenas costumbres	75
III. Actividades realizadas en contravención a lo prescrito por el reglamento de copropiedad y administración	77
IV. La actividad que afecta la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del inmueble	77
V. La ausencia de indicación del destino	78
VI. La "tranquilidad"	78
VII. Las mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio	79
VIII. Finalidad de las limitaciones impuestas al dominio	79
IX. Las acciones judiciales	79
X. La sanción	80
Jurisprudencia	80

Artículo 7°	
I. Análisis de la norma	92
II. Las obras nuevas	92
III. Las obras nuevas y las innovaciones	93
IV. Las obras nuevas, las innovaciones y las simples mejoras	94
V. La obra nueva realizada "en beneficio exclusivo" y la obra nueva realizada "en beneficio de todos"	95
VI. La vía judicial	96
Jurisprudencia	96
Artículo 8°	
I. Las expensas	118
II. Determinación de su monto	119
III. Clasificación de las expensas	120
IV. Liberación de la contribución de las expensas	120
V. El obligado al pago de las expensas	121
VI. Los intereses en las expensas	121
VII. Las expensas de conservación y el derecho al reembolso	122
VIII. La renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes	123
IX. Naturaleza jurídica de las expensas	124
X. El fondo de reserva	124
XI. La vía procesal para el cobro de las expensas adeudadas	126
XII. El certificado de deuda por expensas	127
XIII. Otros requisitos que deben reunirse para iniciar la ejecución	128
XIV. Algunas particularidades de este juicio	130
XV. El privilegio de las expensas	130
XVI. Las innovaciones y las simples mejoras	131
Jurisprudencia	132
Artículo 9°	
I. Análisis del artículo	153
II. Nacimiento del estado de propiedad horizontal	154
III. Requisitos que deben cumplirse para poder someter un inmueble al régimen de la propiedad horizontal	155
IV. El estado de propiedad horizontal y el régimen de propiedad horizontal	163
V. Formalidades que debe cumplir el reglamento de copropiedad y administración	164
VI. El título suficiente y el modo suficiente en la propiedad horizontal	164
VII. Requisitos que debe cumplir todo titular para poder someter un inmueble al régimen de la ley 13.512	165
VIII. El nacimiento del consorcio de propietarios	166
IX. Diferencias entre el "pre-consorcio" y el "consorcio de copropietarios"	168
X. Definición del consorcio	169
XI. La naturaleza jurídica del consorcio	169
XII. Teorías negatorias de la personalidad jurídica del consorcio	170
XIII. Origen del reconocimiento de la personalidad jurídica del consorcio	171
XIV. Teorías que sostienen que el consorcio es una persona jurídica	173

XV. Fundamentos de los que sostienen la personalidad restringida del consorcio	175
XVI. Los fundamentos de aquellos que sostienen la tesis amplia	177
XVII. Los libros que debe llevar el administrador	180
XVIII. El consorcio de copropietarios y su responsabilidad	181
XIX. Los derechos del consorcio	181
XX. El supuesto en el cual el consorcio es condenado	182
XXI. La responsabilidad del nuevo adquirente por deudas originadas con anterioridad a su titularidad	184
XXII. La responsabilidad extracontractual del consorcio	185
XXIII. Breves consideraciones sobre la responsabilidad del consorcio	187
XXIV. El efecto de la inscripción del reglamento de copropiedad y administración en el Registro de la Propiedad Inmueble	188
XXV. El concepto del reglamento de copropiedad y administración	189
XXVI. Naturaleza jurídica del reglamento	189
XXVII. El obligado a redactar el estatuto originario	189
XXVIII. El reglamento como contrato	190
XXIX. La observancia obligatoria del reglamento	191
XXX. Formalidades que deben cumplirse al otorgar el estatuto consorcial ..	191
XXXI. La obligatoriedad del reglamento de copropiedad y administración ..	191
XXXII. Finalidad del reglamento	192
XXXIII. Los distintos tipos de cláusulas	192
XXXIV. Mayorías requeridas para la sanción del reglamento	195
XXXV. Requisitos que deben cumplirse para que nazca el estado de propiedad horizontal	196
XXXVI. Reformas al reglamento	201
XXXVII. El administrador. Breves consideraciones normativas	201
XXXVIII. Definición del administrador	202
XXXIX. La designación del administrador	202
XL. Personas que pueden desempeñarse como administradores	203
XLI. El período de la gestión del administrador	203
XLII. Funciones y facultades del administrador	204
XLIII. Obligaciones del administrador	204
XLIV. El inciso b) del artículo 9°	205
XLV. La obligación de rendir cuentas	205
XLVI. La remoción del administrador	205
XLVII. La renuncia del administrador	206
XLVIII. Breve análisis de la ley 941 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	206
XLIX. El consejo de administración	209
L. El pago de las expensas	210
LI. La asamblea de copropietarios	211
LII. La convocatoria de la asamblea	211
LIII. Persona que debe presidir la asamblea de copropietarios	212
LIV. Las mayorías	212
LV. La formación de la voluntad del consorcio	213
LVI. Clasificación de las mayorías	213
LVII. Supuestos en los que se requiere la unanimidad	214

LVIII. Supuestos en los que se requieren otras mayorías	214
LIX. Las mayorías "numéricas"	214
LX. Requisitos que deben cumplirse para la realización de una asamblea judicial	214
LXI. El quórum	215
LXII. La segunda convocatoria	215
LXIII. El acta asamblearia	215
LXIV. El reglamento interno	216
Jurisprudencia	217
Artículo 10	259
I. Análisis de la norma	259
II. Facultades del administrador	259
III. La asamblea de copropietarios	260
IV. El cómputo de los votos	260
V. Los votos	261
VI. El supuesto de la unidad funcional sometida a condominio	261
VII. La validez de la decisión asamblearia	262
VIII. La impugnación de la asamblea	263
IX. Tipos de asambleas	265
X. La asamblea preliminar	265
XI. La asamblea ordinaria	266
XII. La asamblea extraordinaria	267
XIII. La asamblea judicial	267
Jurisprudencia	271
Artículo 11	284
I. Análisis de la norma	284
II. Facultades del administrador	284
III. El administrador como representante legal	285
IV. El administrador como mandatario convencional	286
V. Definición del administrador	286
VI. El administrador como representante del consorcio	286
VII. La personería del administrador para estar en juicio	287
VIII. Designación del administrador	287
IX. La personería procesal y la legitimación para obrar en juicio del administrador	288
X. El seguro contra incendios	290
Jurisprudencia	292
Artículo 12	306
I. Análisis de la norma	306
II. Supuestos contemplados	306
III. Otras formas de extinción de la propiedad horizontal	307
IV. La destrucción total	308
V. El "valor"	309
VI. La determinación del valor	309

VII. La decisión de venta en la destrucción total	310
VIII. La destrucción parcial	310
IX. La destrucción como causal de extinción del sistema	311
X. La desafectación del inmueble	311
Artículo 13	312
I. Análisis del artículo	312
II. Obligaciones de los copropietarios respecto de sus unidades funcionales	312
III. La asignación del porcentual	312
IV. El cálculo del porcentual	313
Artículo 14	314
I. Supuestos contemplados en la norma	314
II. La hipoteca sobre la totalidad de las unidades funcionales	314
III. La hipoteca sobre las cocheras y las bauleras	315
IV. La hipoteca sobre la unidad funcional	315
V. Conclusiones	315
Jurisprudencia	316
Artículo 15	316
I. Los incumplimientos y las violaciones al reglamento de copropiedad y administración	317
II. Ámbito de aplicación del artículo 15	317
III. La legitimación activa	317
IV. La legitimación pasiva	319
V. El artículo 15 como norma de fondo	319
VI. La acción judicial	319
VII. La sanción	320
Jurisprudencia	321
Artículo 16	324
I. El concepto de la vetustez	324
II. Pautas para su determinación	324
III. Requisitos para su declaración	324
IV. Derechos de las mayorías y de las minorías	325
V. Similitudes y diferencias entre la vetustez y la destrucción total	325
Artículo 17	326
I. Análisis de la norma	326
II. Breves nociones sobre el privilegio	326
III. El concepto del privilegio	327
IV. Clasificación de los privilegios	327
V. Caracteres de los privilegios	327
VI. Clasificación de los acreedores	328
VII. Concurrencia dentro de cada categoría de privilegios	329
VIII. El orden de cobro	329
IX. El crédito por expensas	330

X. La prohibición del abandono	332
XI. El pago de las primas del seguro total del edificio	333
XII. El derecho de retención	334
Jurisprudencia	336
Artículo 18	337
Artículo 19	339
Artículo 20	340
Anexo normativo	341
Bibliografía general	401