

ÍNDICE GENERAL

Prólogo	7
---------------	---

PARTE PRIMERA

ASPECTOS CIVILES Y PROCESALES CIVILES

CAPÍTULO I

EL CONSORCIO DE COPROPIETARIOS

I. Introducción. Importancia del tema.....	15
II. Necesidad de categorizar al consorcio de copropietarios	17
III. La persona jurídica	19
1. Evolución del concepto de persona jurídica	19
1.1. Evolución del concepto de persona jurídica en el derecho y en la doctrina	21
2. Estado actual de la teoría de la persona jurídica en la legislación y doctrina nacionales.....	22
2.1. La persona jurídica según la reforma de 1968. El artículo 33 del Código Civil.....	26
3. La persona jurídica según el Proyecto de Unificación	28
4. La persona jurídica en el Proyecto de Código Civil de 1998. El reconocimiento de la personalidad jurídica del consorcio de propietarios.....	29
IV. Naturaleza jurídica del consorcio de copropietarios	30
1. Introducción a la problemática. ¿Es persona jurídica?	31
2. Teorías	32
2.1. Negatorias de la personalidad. Fundamentos	32
2.1.1. Efectos disvaliosos de la teoría negatoria, en sus aspectos patrimoniales y procesales	33
2.2. Teoría atributiva de la personalidad. Fundamentos.....	34
2.2.1.a. Personalidad jurídica restringida	34
2.2.1.b. Personalidad jurídica amplia	36
2.2.2. Consecuencias patrimoniales y procesales de la admisión del consorcio como persona jurídica	41
3. Nuestra opinión	42
3.1. El reconocimiento de personalidad amplia en el consorcio. La responsabilidad patrimonial subsidiaria no es elemento excluyente de la personalidad jurídica	42

3.1.1. Algunas observaciones a fundamentos de menor entidad sostenidos por quienes niegan la personalidad del consorcio de copropietarios	46
3.2. La personalidad del consorcio de hecho	48
3.2.1. Nuestra propuesta de solución para el funcionamiento de un consorcio de hecho (sin afectación a la ley 19.724)	49
3.3. El preconsorcio de la ley 19.724	50
V. Jurisprudencia	51
1. Personalidad del consorcio. Fallos favorables a su reconocimiento	51
2. Personalidad del consorcio. Sentencias negativas a su reconocimiento	56

CAPÍTULO II

ENCUADRAMIENTO DE LA RELACIÓN JURÍDICA DEL ADMINISTRADOR CON EL CONSORCIO DE COPROPIETARIOS

I. Importancia del tema	57
II. Relación jurídica del administrador con el consorcio de copropietarios	58
1. Conceptualización gráfica	58
2. Conceptualización legal	59
3. Conceptualización funcional a la luz de una interpretación axiológica. Teoría del mandato	60
4. Nuestra opinión: el administrador como órgano del consorcio de copropietarios	63
4.1. Consecuencias procesales y de fondo. Importancia pragmática de esta concepción	70
III. La designación del administrador del consorcio de copropietarios	72
1. Primera designación del administrador. Forma. Mayorías	72
2. Nombramientos subsiguientes. Formas. Mayorías	74
3. Nombramientos <i>ad referendum</i> de posterior asamblea	76
4. Pluralidad de administradores	77
5. La persona jurídica como administrador	77
6. Cláusulas aconsejables que pueden ser introducidas con la designación del nuevo administrador	78
IV. Funciones del administrador	79
1. Clases: legales, reglamentarias, convencionales e implícitas	79
2. Enumeración ejemplificativa	79
2.1. Las obligaciones del administrador en el Proyecto de Código Civil de 1998	81
3. Intervención en juicio. Nuestra disconformidad con la doctrina. Reconocimiento de facultades para la intervención procesal por el consorcio. Forma de acreditar la representación	82
V. Responsabilidad del administrador	85
VI. Virtualidad de las obligaciones de medios y resultados como clasificación útil para delinear la responsabilidad civil del administrador	86
VII. Remuneración	90
VIII. Fin de la relación con el consorcio. Causales	91
IX. Jurisprudencia nacional	91

1. Vinculación con el consorcio.....	91
2. Designación del administrador.....	94
3. Facultades del administrador.....	97
4. Actuación en juicio.....	99

CAPÍTULO III

LA REMOCIÓN DEL ADMINISTRADOR

I. La remoción del administrador en la ley 13.512.....	105
1. Clases: con causa o sin causa.....	107
1.1. Remoción con causa.....	107
1.2. Incumplimientos que pueden dar lugar a la remoción.....	110
1.3. Remoción incausada.....	113
2. Necesidad de agotar la vía estatutaria antes de la judicial.....	113
3. Asamblea competente para la remoción del administrador.....	116
3.1. Organización extrajudicial. Pautas a seguir para su éxito. Concientiza- ción de los copropietarios.....	118
3.1.1. Importancia de la posición del encargado del edificio.....	119
3.1.2. <i>Quorum</i> y mayorías. Importancia de que el profesional asista con representación.....	120
3.1.3. El abuso de derecho, la buena fe y la doctrina de los actos propios en esta materia. La prueba de resistencia.....	123
3.1.4. Recursos del administrador contra la asamblea que decreta su re- moción del cargo.....	125
II. La remoción del administrador en el consorcio de hecho. Analogías legales y fáb- ticas aplicables.....	126
III. Rendición de cuentas. Derecho de retención del administrador. Sobre qué bienes lo puede ejercer.....	128
1. Derecho de retención del administrador. Sobre qué elementos lo puede ejercer	130
IV. Jurisprudencia.....	131

CAPÍTULO IV

CUESTIONES PROCESALES DE LA REMOCIÓN DEL ADMINISTRADOR

I. La remoción del administrador en su faz judicial.....	135
II. Requisitos básicos a cumplir para la viabilidad procesal de la pretensión.....	136
III. La legitimación activa y pasiva.....	139
IV. Competencia.....	141
V. Las medidas cautelares y las diligencias preliminares. Su importancia.....	142
1. La medida de no innovar.....	143
2. La medida innovativa.....	145
VI. Las diligencias preliminares.....	147
VII. El administrador no es parte del proceso de asamblea judicial.....	148
VIII. Las costas y honorarios profesionales.....	150
IX. Los recursos en las acciones judiciales para la remoción del administrador.....	152
1. Los recursos extraordinarios.....	154
X. Jurisprudencia.....	157

CAPÍTULO V

DERECHO PRÁCTICO: MODELOS DE DEMANDAS CIVILES

I. Solicitan convocatoria a asamblea judicial, art. 10, ley 13.512	163
II. Promueven diligencias preliminares	168
III. Promueven diligencias preliminares	172

PARTE SEGUNDA

LA ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS Y EL DERECHO PENAL

CAPÍTULO ÚNICO

LA CONDUCTA DEL ADMINISTRADOR DE EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL FRENTE AL DERECHO PENAL

I. Aclaraciones de orden previo	179
II. Algunos de los delitos que pueden ser cometidos por el administrador del consorcio de copropietarios de edificios en propiedad horizontal.....	179
1. El delito de administración fraudulenta	179
1.1.El texto legal: art. 173, inc. 7º, del CPen.....	179
1.2.El bien jurídico protegido	180
1.3.Generalidades del tipo	180
1.4.Sujeto activo	180
1.5.Sujetos pasivos del delito.....	181
1.6.Violación de deberes.....	181
1.7.Delito doloso. Finalidad. ¿Se requiere conversión en provecho propio y daño efectivo?.....	182
1.8.Conductas imprudentes.....	184
1.9.Rendición de cuentas: ¿cuestión prejudicial?.....	185
1.10.Consumación. Tentativa	185
2. El delito de retención indebida.....	185
2.1.El texto legal: art. 173, inc. 2º, del CPen.....	185
2.2.Bien jurídico protegido	186
2.3.Configuración	186
2.4.Mora.....	186
2.5.El objeto material del delito: Cosas muebles, dinero, efectos.....	186
2.6.Los negocios jurídicos atrapados por el tipo. Depósito regular e irregular. Dinero	187
2.7.Perjuicio	188
2.8.Inadmisibilidad de la tentativa.....	188
2.9.Delito doloso.....	188
2.10.La no restitución de documentos por el administrador cesante	188
2.11.Derecho de retención. Dinero y documentos	188
2.12.Relación entre la retención indebida y la administración fraudulenta	189
3. El delito de balance e informe falso.....	190
3.1.El texto legal: art. 300, inc. 3º, del CPen.....	190
3.2.El bien jurídico protegido	191

3.3. Acciones típicas	191
3.4. Sujeto activo del ilícito	191
3.5. Destinatarios	192
3.6. No configuración del delito	192
3.7. Consumación. Tentativa	192
3.8. Delito doloso	192
3.9. Relación con otros delitos	193
3.10. Algunos ejemplos	193
4. Delitos culposos	194
4.1. Advertencia previa	194
4.2. Los textos legales: arts. 84, 94, 189 y 203 del CPen.	194
4.3. Algunos ejemplos	195
4.4. La relación de causalidad	195
III. Análisis de algunos aspectos relacionados con el proceso penal	196
1. Alcance	196
2. Desarrollo	196
IV. Modelos de denuncias	198
1. Denuncia por la comisión del delito de administración fraudulenta (art. 173, inc. 7º, CPen.)	198
2. Denuncia por la comisión del delito de retención indebida (art. 173, inc. 2º, CPen.)	206
Anexo	209
Fallo del Tribunal en lo Criminal nro. III del Departamento Judicial de Mar del Plata, en causa nro. 358 seguida a D., C.A. por el delito de administración fraudulenta. Mar del Plata, 11/3/2001	209
Ley nº 11.922	221

APÉNDICE

Ley 13.512. Propiedad horizontal	229
Decreto 18.734. Propiedad horizontal. Reglamentación de la 13.512	233
Ley 19.724. Prehorizontalidad	237
Ley 20.276. Excepciones al régimen de prehorizontalidad	245
Conclusiones de las XII Jornadas Nacionales de Derecho Civil	247
Proyecto de Unificación del Código Civil de 1998	249
Bibliografía general	257
Índice temático analítico (Parte civil)	267
Índice temático analítico (Parte penal)	271