

# Contenido

Siglas y abreviaturas	17
<b>Capítulo I</b>	
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
<b>Capítulo II</b>	
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

Consortio	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
I. Facultades especiales de las asambleas de propietarios.	229

<b>m.</b> Determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios, su periodicidad y su forma de notificación.	229
<b>n.</b> Especificación de limitaciones a la cantidad de cartas poderes que puede detentar cada titular de unidad funcional para representar a otros en asambleas.	230
<b>ñ.</b> Determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones	230
<b>o.</b> Determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad horizontal.	230
<b>p.</b> Forma de computar las mayorías.	231
<b>q.</b> Determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios	231
<b>r.</b> Designación, facultades y obligaciones especiales del administrador.	232
<b>s.</b> Plazo de ejercicio de la función de administrador.	232
<b>t.</b> Fijación del ejercicio financiero del consorcio.	232
<b>u.</b> Facultades especiales del consejo de propietarios.	232
<b>v.</b> Otras cláusulas.	233
<b>IV.</b> Modificación del reglamento.	233
<b>a.</b> Modificación convencional.	233
<b>b.</b> Carga de los gastos.	243
<b>c.</b> Violación del reglamento.	244
<b>V.</b> Reglamento otorgado antes de la sanción del Código Civil y Comercial	244
<b>VI.</b> Interpretación del reglamento.	245
<b>VII.</b> Reglamento interno.	246

## **Capítulo VIII**

Asambleas	249
<b>I.</b> Concepto.	249
<b>II.</b> Facultades de la asamblea.	250
<b>a.</b> Cuestiones atribuidas por la ley o el reglamento	251
<b>b.</b> Cuestiones que someta el administrador, el consejo, o una mayoría mínima.	252
<b>c.</b> Designación y remoción del personal de consorcio.	253
<b>d.</b> Cuestiones no atribuidas al administrador o al consejo de propietarios	254
<b>III.</b> Clases de asambleas	254
<b>IV.</b> Legitimados para participar	255
<b>V.</b> Convocatoria.	256
<b>a.</b> 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. Quórum y mayorías.	264
VII. Actas.	268
VIII. La subasamblea	270
IX. Nulidad de la asamblea. Caducidad	270
X. Asamblea judicial.	273
<b>Capítulo IX</b>	
Consejo de propietarios	281
I. Concepto	281
II. Atribuciones	284
III. Responsabilidad	287
<b>Capítulo X</b>	
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.	309
VII. La plataforma web de la Ciudad de Buenos Aires.	310
<b>Capítulo XI</b>	
Subconsorcios	315
<b>Capítulo XII</b>	
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