

## ÍNDICE SUMARIO

### CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| I. Antecedentes . . . . .                                   | 9  |
| II. Terminología . . . . .                                  | 12 |
| III. Concepto . . . . .                                     | 14 |
| IV. Constitución. Estado de propiedad horizontal . . . . .  | 16 |
| a) El reglamento integra el título de adquisición . . . . . | 24 |
| b) Caso de la partición en especie del condominio . . . . . | 25 |
| c) Constitución por el superficiario . . . . .              | 27 |
| d) Constitución por el dueño revocable . . . . .            | 30 |
| e) Modos de adquisición . . . . .                           | 30 |
| V. Inmuebles del Estado y propiedad horizontal . . . . .    | 31 |
| a) Introducción . . . . .                                   | 31 |
| b) Inmuebles que pueden ser afectados . . . . .             | 32 |
| c) Beneficiarios del sistema . . . . .                      | 33 |
| d) Derecho de superficie . . . . .                          | 33 |
| e) Derecho real a favor de los usuarios . . . . .           | 34 |

### CAPÍTULO II OBJETO

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| . . . . .                                    | 37 |
| I. Cosas y partes propias . . . . .          | 39 |
| a) Unidad funcional . . . . .                | 39 |
| 1) Independencia funcional . . . . .         | 40 |
| 2) Comunicación con la vía pública . . . . . | 41 |

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| b) Unidades complementarias.....                                        | 42 |
| c) Cosas y partes propias.....                                          | 44 |
| d) Cocheras .....                                                       | 46 |
| e) ¿Unidades a construir?.....                                          | 47 |
| II. Partes comunes.....                                                 | 50 |
| a) Concepto .....                                                       | 50 |
| b) Clasificación de las cosas y partes comunes .....                    | 52 |
| c) Enumeración de las cosas y partes necesariamente comunes. ...        | 54 |
| d) Examen de las partes enumeradas.....                                 | 55 |
| e) Enumeración de las cosas y partes<br>comunes no indispensables ..... | 68 |
| f) ¿Conversión?.....                                                    | 68 |
| g) Uso exclusivo .....                                                  | 71 |
| h) Presunción de comunidad .....                                        | 73 |
| i) Prescripción adquisitiva .....                                       | 74 |
| III. Bienes del consorcio .....                                         | 75 |

### CAPÍTULO III CONSORCIO

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| I. Concepto .....                                                            | 77  |
| a) Nacimiento .....                                                          | 81  |
| b) Nombre y domicilio.....                                                   | 82  |
| c) Patrimonio.....                                                           | 83  |
| d) Capacidad .....                                                           | 84  |
| e) Capacidad para adquirir unidades .....                                    | 85  |
| f) Concurso o quiebra .....                                                  | 89  |
| g) Extinción.....                                                            | 94  |
| h) Responsabilidad del consorcio.....                                        | 95  |
| i) Responsabilidad de los propietarios<br>por las deudas del consorcio ..... | 99  |
| j) Legitimación para cobrar el crédito de medianería.....                    | 103 |
| k) Libros.....                                                               | 104 |
| l) Cierre de aberturas .....                                                 | 105 |
| m) Demanda contra el encargado .....                                         | 105 |

|                                                |     |
|------------------------------------------------|-----|
| II. Consorcio de hecho .....                   | 105 |
| III. Responsabilidad del consorcio .....       | 109 |
| a) Robo de vehículos .....                     | 112 |
| b) Empresa de seguridad .....                  | 112 |
| c) Vereda en mal estado.....                   | 113 |
| IV. Acerca de un Anteproyecto de Reforma ..... | 114 |
| a) Crítica .....                               | 115 |
| b) Ventajas.....                               | 118 |

#### CAPÍTULO IV

#### FACULTADES DE LOS PROPIETARIOS

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| I. Facultades jurídicas .....                                  | 119 |
| a) El caso de las unidades complementarias.....                | 122 |
| b) Partes comunes .....                                        | 123 |
| II. Facultades materiales .....                                | 123 |
| a) Sobre la unidad funcional .....                             | 123 |
| b) Sobre cosas y partes comunes.....                           | 126 |
| 1) Restricciones al ingreso .....                              | 126 |
| c) Modificaciones en partes comunes .....                      | 128 |
| 1) Principio .....                                             | 128 |
| 2) Mejoras u obras nuevas que requieren unanimidad.....        | 130 |
| 3) Derecho a sobreelevar .....                                 | 132 |
| 4) Reserva del uso de la pared o azotea.....                   | 135 |
| 5) Derecho de superficie.....                                  | 136 |
| III. Acción judicial .....                                     | 136 |
| a) Supuestos que autorizan el reclamo .....                    | 138 |
| b) Legitimado pasivo .....                                     | 143 |
| c) Caducidad .....                                             | 143 |
| d) Medida cautelar .....                                       | 143 |
| e) Sentencia.....                                              | 143 |
| IV. Obras realizadas sin autorización .....                    | 144 |
| a) Criterios jurisprudenciales sobre obras en infracción ..... | 149 |
| b) Naturaleza de la acción. Prescripción.....                  | 152 |
| c) Prescindencia del perjuicio .....                           | 153 |

|                                                     |     |
|-----------------------------------------------------|-----|
| V. Reparaciones urgentes .....                      | 154 |
| VI. Grave deterioro o destrucción del edificio..... | 157 |

## CAPÍTULO V

### OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

|                                                                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| I. Obligaciones vinculadas a la titularidad de la unidad funcional .....                                          | 161 |
| a) Cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay .... | 162 |
| b) Conservar en buen estado la unidad.....                                                                        | 163 |
| c) Pagar expensas .....                                                                                           | 164 |
| d) El fondo de reserva .....                                                                                      | 164 |
| e) Permitir el acceso a su unidad funcional .....                                                                 | 166 |
| f) Notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial .....                                         | 169 |
| II. Prohibiciones.....                                                                                            | 169 |
| a) Respetar el destino .....                                                                                      | 170 |
| b) Moral y buenas costumbres.....                                                                                 | 173 |
| c) Tranquilidad .....                                                                                             | 174 |
| d) Tenencia de animales (mascotas) .....                                                                          | 175 |
| e) Depositar cosas peligrosas o perjudiciales .....                                                               | 178 |
| f) Alquileres temporarios .....                                                                                   | 179 |
| g) Ocupación por menores de edad.....                                                                             | 180 |
| III. Procedimiento para el cese de infracciones .....                                                             | 181 |
| a) Ámbito.....                                                                                                    | 182 |
| b) Legitimación activa .....                                                                                      | 183 |
| c) Legitimación pasiva .....                                                                                      | 187 |
| d) Procedimiento .....                                                                                            | 189 |
| e) Prescripción liberatoria.....                                                                                  | 191 |
| f) Mediación .....                                                                                                | 192 |
| g) Costas .....                                                                                                   | 193 |
| h) Sanciones conminatorias .....                                                                                  | 194 |
| IV. Sanciones impuestas por el consorcio. Régimen disciplinario ....                                              | 194 |

## CAPÍTULO VI

### EXPENSAS

|                                                                                                            |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| .....                                                                                                      | 199 |
| I. Concepto .....                                                                                          | 200 |
| II. Medida de la contribución .....                                                                        | 204 |
| a) ¿Gastos unitarios? .....                                                                                | 208 |
| III. Defensas .....                                                                                        | 209 |
| a) No hay liberación del propietario por no uso,<br>enajenación o abandono. Liberación por sentencia. .... | 210 |
| b) Deudas devengadas antes de la adquisición .....                                                         | 213 |
| c) Situación de los adquirentes .....                                                                      | 214 |
| d) Prescripción .....                                                                                      | 216 |
| IV. Compensación .....                                                                                     | 216 |
| V. Obligados al pago de expensas .....                                                                     | 218 |
| a) Situación del locatario .....                                                                           | 221 |
| b) Copropiedad .....                                                                                       | 223 |
| VI. Procedimiento para perseguir su cobro .....                                                            | 223 |
| a) Privilegio .....                                                                                        | 227 |
| b) Intereses .....                                                                                         | 230 |
| c) Prescripción .....                                                                                      | 232 |
| d) Muerte del obligado .....                                                                               | 233 |
| e) Ampliación de la ejecución .....                                                                        | 234 |
| f) Derecho de retención .....                                                                              | 234 |
| VII. Inmueble sometido al régimen de protección de la vivienda ....                                        | 234 |

## CAPÍTULO VII

### REGLAMENTO

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| I. Concepto .....                                  | 237 |
| II. Naturaleza .....                               | 241 |
| a) Contrato .....                                  | 241 |
| b) ¿Acto de disposición o de administración? ..... | 248 |
| III. Contenido .....                               | 250 |
| a) Determinación del terreno .....                 | 252 |

|                                                                                                                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| b) Determinación de las unidades<br>funcionales y complementarias .....                                                                                                 | 252 |
| c) Enumeración de los bienes propios.....                                                                                                                               | 253 |
| d) Enumeración de las cosas y partes comunes .....                                                                                                                      | 253 |
| e) Composición del patrimonio del consorcio .....                                                                                                                       | 253 |
| f) Determinación de la parte proporcional<br>indivisa de cada unidad .....                                                                                              | 253 |
| g) Determinación de la proporción<br>en el pago de las expensas comunes .....                                                                                           | 254 |
| h) Uso y goce de las cosas y partes comunes .....                                                                                                                       | 254 |
| i) Uso y goce de los bienes del consorcio.....                                                                                                                          | 254 |
| j) Destino de las unidades funcionales .....                                                                                                                            | 255 |
| k) Destino de las partes comunes .....                                                                                                                                  | 255 |
| l) Facultades especiales de las asambleas de propietarios.....                                                                                                          | 255 |
| m) Determinación de la forma de convocar<br>la reunión de propietarios, su periodicidad<br>y su forma de notificación.....                                              | 256 |
| n) Especificación de limitaciones a la cantidad de cartas<br>poderes que puede detentar cada titular de unidad<br>funcional para representar a otros en asambleas ..... | 256 |
| ñ) Determinación de las mayorías necesarias<br>para las distintas decisiones.....                                                                                       | 257 |
| o) Determinación de las mayorías necesarias para<br>modificar el reglamento de propiedad horizontal .....                                                               | 257 |
| p) Forma de computar las mayorías .....                                                                                                                                 | 257 |
| q) Determinación de eventuales prohibiciones<br>para la disposición o locación de unidades<br>complementarias hacia terceros no propietarios.....                       | 258 |
| r) Designación, facultades y obligaciones<br>especiales del administrador .....                                                                                         | 258 |
| s) Plazo de ejercicio de la función de administrador.....                                                                                                               | 258 |
| t) Fijación del ejercicio financiero del consorcio.....                                                                                                                 | 258 |
| u) Facultades especiales del consejo de propietarios .....                                                                                                              | 259 |
| v) Otras cláusulas .....                                                                                                                                                | 259 |
| IV. Modificación del reglamento .....                                                                                                                                   | 260 |
| a) Modificación convencional .....                                                                                                                                      | 260 |

|                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|
| b) Modificación judicial .....                                                  | 268 |
| c) Carga de los gastos .....                                                    | 272 |
| d) Violación del reglamento.....                                                | 273 |
| V. Reglamento otorgado antes de la<br>sanción del Código Civil y Comercial..... | 273 |
| VI. Interpretación del reglamento .....                                         | 274 |
| VII. Reglamento interno .....                                                   | 275 |

## CAPÍTULO VIII

### ASAMBLEAS

|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| I. Concepto.....                                                                   | 277 |
| II. Facultades de la asamblea.....                                                 | 278 |
| a) Cuestiones atribuidas por la ley o el reglamento .....                          | 280 |
| b) Cuestiones que someta el administrador,<br>el consejo o una mayoría mínima..... | 280 |
| c) Designación y remoción<br>del personal de consorcio .....                       | 281 |
| d) Cuestiones no atribuidas al administrador<br>o al consejo de propietarios ..... | 282 |
| III. Clases de asambleas.....                                                      | 282 |
| IV. Legitimados para participar.....                                               | 283 |
| V. Convocatoria.....                                                               | 285 |
| a) Periodicidad .....                                                              | 285 |
| b) Concepto y forma de la convocatoria.....                                        | 285 |
| c) Orden del día .....                                                             | 287 |
| d) Autoconvocatoria .....                                                          | 289 |
| e) Decisiones tomadas sin reunión .....                                            | 291 |
| VI. Quórum y mayorías.....                                                         | 293 |
| VII. Actas.....                                                                    | 297 |
| VIII. La subasamblea .....                                                         | 299 |
| IX. Nulidad de la asamblea. Caducidad .....                                        | 299 |
| X. Asamblea judicial.....                                                          | 304 |
| XI. Asamblea virtual .....                                                         | 313 |

## CAPÍTULO IX

### CONSEJO DE PROPIETARIOS

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| I. Concepto .....          | 317 |
| II. Atribuciones .....     | 320 |
| III. Responsabilidad ..... | 324 |

## CAPÍTULO X

### ADMINISTRADOR

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| I. Introducción .....                                     | 327 |
| II. Designación, remoción, duración .....                 | 329 |
| III. Facultades y obligaciones .....                      | 334 |
| IV. Deber de lealtad y diligencia. Interés contrario..... | 346 |
| V. Representación en juicio .....                         | 349 |
| VI. Responsabilidad del administrador .....               | 351 |
| VII. Otorgar la escritura de reforma del reglamento ..... | 355 |
| VIII. La plataforma web de la Ciudad de Buenos Aires..... | 356 |
| IX. ¿Relación de consumo?.....                            | 359 |

## CAPÍTULO XI

### SUBCONSORCIOS

|       |     |
|-------|-----|
| ..... | 363 |
|-------|-----|

## CAPÍTULO XII

### EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| I. Introducción .....           | 371 |
| II. Destrucción de la cosa..... | 372 |
| III. Desafectación .....        | 373 |
| IV. ¿Consolidación? .....       | 375 |
| V. Otras causas .....           | 376 |

CAPÍTULO XIII  
**PREHORIZONTALIDAD**

|                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| .....                                                                       | 377 |
| I. El seguro.....                                                           | 383 |
| II. Fideicomiso inmobiliario.....                                           | 389 |
| III. Contratos anteriores a la sanción<br>del Código Civil y Comercial..... | 390 |
| IV. Decreto de necesidad y urgencia 1017/2024.....                          | 391 |
| V. Registración de boletos .....                                            | 392 |
| BIBLIOGRAFÍA .....                                                          | 397 |