

**FEDERICO CAUSSE - CHRISTIAN R. PETTIS** dirección

# Los conflictos en la Propiedad Horizontal

**LAS ACCIONES LEGALES SISTEMATIZADAS**

# 1

RESPONSABILIDAD POR LAS DEUDAS DEL CONSORCIO. COSAS ARROJADAS DEL EDIFICIO. EL CONCURSO DEL CONSORCIO. RECLAMO POR RENDICIÓN DE CUENTAS. INSOLVENCIA DE LAS CONSTRUCTORAS. PRESCRIPCIÓN DE EXPENSAS. LOS OBLIGADOS AL PAGO DE EXPENSAS. DAÑOS Y PERJUICIOS CONTRA EL ADMINISTRADOR. PROHIBICIONES A PROPIETARIOS Y OCUPANTES. REIVINDICACIÓN DE PARTES COMUNES. LA PREVENCIÓN DEL DAÑO EN LA ASAMBLEA JUDICIAL. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR EL CONSORCIO DE PROPIETARIOS

**MARÍA PILAR REBAUDI BASAVILBASO** coordinación

autores **MARÍA XIMENA ÁLVAREZ - MÓNICA BARRERA - FEDERICO CAUSSE  
PILAR FERNÁNDEZ ESCARGUEL - LAURA E. FILLIA - GUSTAVO L. GAIBROIS  
GONZALO A. MENDIZÁBAL - LORENA MITJANS - ALDANA MUSOLINO - CHRISTIAN R. PETTIS  
DIEGO D. PONCE DE LEÓN - MARIANO N. RIVAS BALOIRA - MARÍA SOLEDAD TAGLIANI**

**hammurabi**  
JOSE LUIS DEPALMA EDITOR

## ÍNDICE GENERAL

<b>PRESENTACIÓN DE LA COLECCIÓN</b> .....	11
<b>ABREVIATURAS</b> .....	21

### Capítulo I

#### **RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS POR LAS DEUDAS DEL CONSORCIO SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN**

PILAR FERNÁNDEZ ESCARGUEL

§ 1. Introducción .....	25
§ 2. El patrimonio del consorcio .....	26
§ 3. El concurso del consorcio de propiedad horizontal .....	28
§ 4. Supuesto de insolvencia .....	31
§ 5. El tratamiento de la responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio en la legislación anterior al CCCN .....	32
a) Tesis de Jorge Ricardo Alterini .....	32
b) Tesis de Marina Mariani de Vidal .....	34
§ 6. Soluciones jurisprudenciales durante la vigencia del Código Civil .....	35
§ 7. El silencio del Código Civil y Comercial de la Nación .....	36
§ 8. Solución de la cuestión a la luz de las normas del Código Civil y Comercial de la Nación .....	37
§ 9. Algunas notas procesales sobre la cuestión .....	40
§ 10. Conclusión .....	43

### Capítulo II

#### **ACCIÓN CONTRA EL CONSORCIO POR COSAS ARROJADAS DESDE EL EDIFICIO**

LAURA EVANGELINA FILLIA

§ 1. Introducción .....	45
-------------------------	----

§ 2. La responsabilidad colectiva por cosas arrojadas. Antecedentes y fundamento ..	47
§ 3. El tratamiento de la cuestión en el Código Civil y Comercial de la Nación .....	51
§ 4. La situación del consorcio. Alcance de su responsabilidad .....	55
§ 5. Algunas soluciones ofrecidas por la jurisprudencia .....	60
§ 6. Consideraciones finales .....	64

## Capítulo III

**EL CONCURSO DEL CONSORCIO**

ALDANA MUSOLINO

§ 1. Introducción .....	65
§ 2. El consorcio de propiedad horizontal. El reconocimiento expreso de su personalidad .....	66
§ 3. La concursabilidad del consorcio. El silencio del CCCN .....	69
§ 4. Sujetos concursables .....	69
§ 5. Nuestra opinión .....	72

## Capítulo IV

**ACCIÓN POR RENDICIÓN DE CUENTAS  
INTENTADA POR UN COPROPIETARIO  
CONTRA EL ADMINISTRADOR**

MARÍA SOLEDAD TAGLIANI

§ 1. Preliminar .....	77
§ 2. Consorcio de propietarios .....	77
§ 3. Administrador .....	79
§ 4. Obligación de rendir cuentas .....	80
§ 5. Legitimación para exigir la rendición de cuentas .....	82
§ 6. Escenarios que pueden presentarse .....	84
a) Falta de convocatoria a asamblea .....	84
b) Rendición de cuentas aprobada por mayoría .....	85
c) Vicios en la asamblea .....	87
d) Rendición de cuentas aprobada por consejo de propietarios .....	89
e) Falta de aprobación de cuentas de un exadministrador .....	90
§ 7. Palabras finales .....	90

## Capítulo V

**INSOLVENCIA DE LAS CONSTRUCTORAS  
«VERSUS» PROPIEDAD HORIZONTAL. UN CONFLICTO  
CADA VEZ MÁS FRECUENTE**

LORENA MITJANS

.....	93
-------	----

## Capítulo VI

**LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ADMINISTRADOR  
DE CONSORCIOS POR LA PRESCRIPCIÓN DE EXPENSAS  
EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN**

GUSTAVO LUIS GAIBROIS

§ 1. Introducción .....	99
§ 2. La caracterización del administrador de consorcio .....	101
§ 3. La prescripción de las expensas. Breves apuntes introductorios .....	102
§ 4. El fundamento de la prescripción abreviada .....	103
§ 5. La responsabilidad civil del administrador de consorcio .....	105
§ 6. La responsabilidad civil en el supuesto de prescripción de las expensas .....	107
§ 7. Colofón .....	109

## Capítulo VII

**LOS OBLIGADOS AL PAGO DE EXPENSAS  
EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL**

MARIANO NICOLÁS RIVAS BALOIRA

§ 1. La obligación al pago de las expensas en el CCCN .....	115
§ 2. Usufructuario .....	118
§ 3. Usuario .....	119
§ 4. Titular del derecho real de habitación .....	120
§ 5. Adquirente con boleto de compraventa con posesión .....	121
§ 6. Locatarios y sublocatarios .....	122
§ 7. El caso del poseedor en vías de usucapir .....	123
§ 8. Aspectos prácticos .....	124
§ 9. Conclusión .....	124

## Capítulo VIII

**ACCIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS  
CONTRA EL ADMINISTRADOR POR NO INFORMAR EMBARGOS,  
DEUDAS Y RECLAMOS JUDICIALES  
O ADMINISTRATIVOS CONTRA EL CONSORCIO**

DIEGO D. PONCE DE LEÓN

§ 1. Introducción .....	127
§ 2. Deberes y obligaciones del administrador del consorcio .....	128
§ 3. Responsabilidad del administrador .....	131
§ 4. El administrador como proveedor profesional de servicios y la aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor .....	133
§ 5. Certificación de deudas por parte del administrador .....	134
§ 6. La información .....	136
§ 7. La obligación de informar reclamos administrativos o judiciales al comprador .....	138

§ 8. El paralelo con la ley 22.427 .....	140
§ 9. Conclusión .....	141

## Capítulo IX

**ACCIÓN POR VIOLACIÓN DE LAS PROHIBICIONES  
A PROPIETARIOS Y OCUPANTES**

MARÍA XIMENA ÁLVAREZ

§ 1. Antecedentes .....	145
§ 2. La nueva norma .....	151
§ 3. Las prohibiciones en materia de propiedad horizontal y sus diferencias con los deberes .....	152
a) Destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de propiedad horizontal .....	153
b) Perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia .....	153
c) Ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble y depositar cosas peligrosas o perjudiciales .....	154
d) Otros supuestos .....	154
e) Diferencias entre prohibiciones y deberes en materia de propiedad horizontal .....	155
§ 4. El procedimiento .....	157
a) Objeto .....	157
b) Legitimación. Sujetos .....	158
c) Sanciones .....	161
§ 5. Plazos de prescripción de la acción .....	161
§ 6. La importancia del reglamento de propiedad a los fines de determinar los deberes y las prohibiciones .....	162

## Capítulo X

**UNA HERRAMIENTA MÁS DE PROTECCIÓN  
DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: LA ACCIÓN  
REIVINDICATORIA SOBRE PARTES COMUNES**

GONZALO ALEJO MENDIZÁBAL

§ 1. Introducción .....	167
§ 2. La acción reivindicatoria .....	167
a) Lesión que habilita la acción reivindicatoria. Finalidad .....	168
b) Legitimación activa. Especial referencia a los cotitulares .....	169
§ 3. Objeto de la propiedad horizontal .....	173
a) Noción elemental .....	173
b) Cosas y partes comunes .....	173
1. Cosas y partes necesariamente comunes .....	174
2. Cosas y partes comunes no indispensables .....	175

§ 4. La acción reivindicatoria respecto de las partes comunes .....	175
a) Los propietarios .....	177
1. Idea introductoria .....	177
2. La voz judicial .....	177
b) El consorcio .....	180
1. Idea introductoria .....	180
2. La voz judicial .....	180
§ 5. Nuestro análisis .....	182
a) Los propietarios .....	182
b) El consorcio .....	182
1. El consorcio propietario .....	182
2. El consorcio no propietario .....	185
§ 6. Conclusión .....	189

## Capítulo XI

**LA PREVENCIÓN DEL DAÑO EN LA ASAMBLEA JUDICIAL**

MÓNICA BARRERA

§ 1. Del no dañar a la función preventiva .....	191
§ 2. De la función preventiva y la clase de proceso .....	193
§ 3. El caso de la asamblea judicial .....	195
a) Conceptos iniciales .....	195
b) La mora en deliberar como único presupuesto .....	197
c) El ámbito procesal a tenor de los derechos en pugna .....	198
d) La intervención judicial oportuna .....	200
§ 4. Conclusión .....	201

## Capítulo XII

**ADQUISICIÓN DE INMUEBLES  
POR EL CONSORCIO DE PROPIETARIOS**

FEDERICO CAUSSE - CHRISTIAN R. PETTIS

§ 1. Introducción .....	203
§ 2. Sobre la personalidad del consorcio .....	204
§ 3. El patrimonio del consorcio de propietarios .....	205
§ 4. Los bienes que integran el patrimonio del consorcio .....	206
§ 5. Capacidad del consorcio de propietarios .....	210
§ 6. Capacidad del consorcio de propietarios para adquirir una unidad funcional. Justificación .....	212
§ 7. La adquisición de una unidad funcional mediando un acto de venta voluntaria .....	215
§ 8. Consecuencias e implicancias prácticas que conlleva la solución propiciada .....	216

<b>BIBLIOGRAFÍA GENERAL</b> .....	219
-----------------------------------	-----