

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

PRESENTACIÓN DE LA COLECCIÓN	11
ABREVIATURAS	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

BIBLIOGRAFÍA GENERAL	219
-----------------------------------	-----

FEDERICO CAUSSE - CHRISTIAN R. PETTIS dirección

Los conflictos en la Propiedad Horizontal

LAS ACCIONES LEGALES SISTEMATIZADAS

2

RESPONSABILIDAD DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. RESPONSABILIDAD
POR EL HECHO DEL DEPENDIENTE. ACCIÓN POR FALTA DE CONTRATACIÓN
DE SEGUROS. EL PROPIETARIO COMO CONSUMIDOR ANTE CLÁUSULAS
DEL REGLAMENTO. DESALOJO DE PERSONAL. EXPENSAS CONTRA UN CONDÓMINO.
ACCIÓN DE REEMBOLSO DE GASTOS CONTRA EL ENTE. ACCIÓN CONTRA
EL ADMINISTRADOR POR FALTA DE APORTES. ACCIÓN POR INFRACCIONES.
MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO. OBRA NUEVA.
USUCAPIÓN DE SECTORES COMUNES

MARÍA PILAR REBAUDI BASAVILBASO coordinación

autores **MARÍA VERÓNICA AMENDOLARA - MARÍA CONSTANZA CAEIRO**

FEDERICO CAUSSE - GERMÁN A. DEGANO - AGUSTINA GIMÉNEZ PITTELLI

JUAN P. LORENZINI - JUAN M. PAPILLÚ - MELINA C. PÉREZ - CHRISTIAN R. PETTIS

MARÍA BELÉN PUEBLA - NICOLÁS RAICHI - MARÍA SOLEDAD SUGRAÑES - CARINA WENNER



hammurabi

JOSE LUIS DEPALMA EDITOR

ÍNDICE GENERAL

ABREVIATURAS ----- 19

Capítulo I

RESPONSABILIDAD POR LAS DECISIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

M. SOLEDAD SUGRAÑES

§ 1. Introducción -----	23
§ 2. La actividad del consejo de administración -----	23
§ 3. Reflexión acerca de las consecuencias jurídicas de la actividad del consejo de administración -----	27
§ 4. Algunos precedentes vinculados con la actuación del consejo de administración y su lectura a la luz del Código Civil y Comercial de la Nación -----	28
a) «Agosti, Jorge A. c. Consorcio Soldado de la Independencia 1258» -----	28
b) «Brugiavini, Rubén L. c. Consorcio de Prop. Av. Directorio 1540» -----	29
c) «Rodríguez, Ana R. c. Administración Emilio Pérez y Asociados S.R.L.» -----	30
d) «Roca, Ofelia Josefa c. Cons. de Prop. Alsina 1908 y otros» -----	31
§ 5. A modo de conclusión -----	32

Capítulo II

LA RESPONSABILIDAD DEL CONSORCIO POR EL HECHO AJENO

JUAN M. PAPILLÚ

§ 1. Consorcio: nociones preliminares -----	33
a) Consecuencias del reconocimiento de la personalidad jurídica del consorcio -----	33
b) El patrimonio del consorcio -----	35
c) Los órganos del consorcio -----	35
§ 2. La responsabilidad civil del consorcio -----	36
a) El incumplimiento contractual -----	37

b) Responsabilidad del principal por el hecho del dependiente derivada de hechos ilícitos. Nociones preliminares	41
1. Responsabilidad objetiva	42
2. Requisitos	43
I. Existencia de un hecho ilícito	43
II. Relación de dependencia	44
III. Daño acaecido en ejercicio u ocasión de la función	46
3. Daños sufridos por el dependiente	46
4. Daños en ejercicio u ocasión de las funciones	47
5. Dependiente dueño o guardián de la cosa	51
6. Falta de discernimiento del dependiente	52
7. Eximentes de responsabilidad	52
8. Responsabilidad concurrente	53
9. Acción de regreso del principal contra el dependiente	55
Capítulo III	
ACCIÓN POR INCUMPLIMIENTO POR FALTA DE CONTRATACIÓN DE SEGUROS EN LA PROPIEDAD	
MARÍA VERÓNICA AMENDOLARA	
§ 1. Introducción	57
§ 2. Consorcio de propietarios	58
a) Personalidad	58
b) Órganos	60
1. Asamblea	60
2. Consejo de propietarios	60
3. Administrador	61
§ 3. Administrador	61
a) Obligaciones	62
b) Seguros obligatorios	62
§ 4. Omisión o insuficiencia de contratación de los seguros	68
a) Responsabilidad del administrador	68
1. Legitimación activa	70
<i>Jurisprudencia</i>	70
2. Responsabilidad penal	71
<i>Jurisprudencia</i>	72
3. Responsabilidad administrativa	73
b) Responsabilidad del consorcio de propietarios	74
1. Responsabilidad por el riesgo o vicio de las cosas	74
— Legitimación pasiva	74
<i>Jurisprudencia</i>	75

2. Responsabilidad por el hecho del dependiente	76
— Legitimación pasiva	77
<i>Jurisprudencia</i>	78
c) Responsabilidad subsidiaria de los propietarios	78

Capítulo IV

**ACCIÓN DEL PROPIETARIO COMO CONSUMIDOR
FRENTE A LAS CLÁUSULAS
DEL REGLAMENTO**

JUAN PABLO LORENZINI

§ 1. Introducción	81
§ 2. Constitución del régimen de propiedad horizontal	81
§ 3. El reglamento como contrato de adhesión	83
§ 4. Vías alternativas para la modificación del reglamento de propiedad	85
§ 5. La invocación de las normas de defensa del consumidor	86
§ 6. Cláusulas abusivas	88
a) Las cláusulas abusivas más comunes incorporadas al reglamento de propiedad	90
1. Cláusulas que liberan algunas unidades funcionales del pago de expensas	90
2. Cláusulas que reservan la administración del consorcio al desarrollador, vendedor o constructor por un plazo determinado	91
3. Cláusulas que establecen intereses moratorios excesivos	92
4. Cláusulas que prevén un derecho de explotación exclusivo de espacios comunes	92
§ 7. Conclusión	93

Capítulo V

**ACCIÓN DE DESALOJO CONTRA PERSONAL
CONTRATADO POR LA ASAMBLEA**

MELINA C. PÉREZ

§ 1. Introducción	95
§ 2. Consideraciones preliminares	95
§ 3. Especificidades en torno a la vivienda del encargado en el contexto horizontal	96
§ 4. Sobre la contratación	96
§ 5. Sobre el marco contractual y la calificación de la relación de poder consecuente	98
§ 6. La acción de desalojo puesta en marcha	99
§ 7. Sobre la retención de la vivienda	100
§ 8. Plazo para restituir	100
§ 9. Legitimación activa en la acción de recupero	101
§ 10. Injerencia de la temática a fin de determinar el fuero que resulta competente para su entendimiento	103

§ 11. Si al encargado se le ha brindado una vivienda y un anexo a aquella ¿se puede desalojar solamente el indicado anexo?	104
§ 12. Intromisión del derecho de retención opuesta por el expleado como defensa en juicio de desalojo	105
§ 13. ¿Puede el consorcio solicitar una indemnización en caso de retención indebida?	108
§ 14. Conclusión	111

Capítulo VI

**ACCIÓN POR COBRO DE EXPENSAS
CONTRA UN CONDÓMINO**

MARÍA BELÉN PUEBLA

§ 1. Introducción	115
§ 2. Existencia de pactos entre los condóminos sobre la forma de distribuir los gastos de reparación y conservación	115
a) Algunas consideraciones generales	115
b) Sobre la parte indivisa	116
c) Sobre la cosa común	118
d) Convenios de uso y goce	119
e) Los gastos de reparación y conservación	119
§ 3. Naturaleza del gasto	122
a) Consideraciones generales	122
b) Caracteres	123
c) Enajenación de la cosa y la cuestión en el Código Civil y Comercial	123
§ 4. Particularidades de la subasta de una parte indivisa	127
a) ¿Es necesario citar a los restantes condóminos?	129
b) ¿Cómo se integra el título de propiedad?	131
c) ¿Cómo se cumple la tradición traslativa de la posesión en favor de una parte indivisa?	132

Capítulo VII

**ACCIÓN DE REEMBOLSO DE REPARACIONES
EFECTUADAS POR UN PROPIETARIO**

CARINA WENNER

§ 1. Introducción	135
§ 2. Gastos a cargo del consorcio y gastos a cargo del propietario	136
a) Espacios y cosas comunes	136
b) Espacios y cosas propias	137
c) Primera conclusión	137
§ 3. El art. 2054 del Código Civil y Comercial	138
a) Requisitos	138

b) Situaciones derivadas de su aplicación	139
1. Gestión aprobada por la asamblea de propietarios	140
2. Gestión desestimada por la asamblea de propietarios	140
3. Gestión aprobada parcialmente	140
c) Gestor de negocios	140
d) Arreglos llevados a cabo por pluralidad de propietarios	141
§ 4. La demanda por reembolso	141
a) Legitimación pasiva	141
b) Legitimación activa	142
c) Intimación previa	143
1. Medios fehacientes de intimación	143
2. Intimación vía correo electrónico u otros medios informáticos. ¿Es procedente?	144
3. Plazo para responder la intimación	144
d) Objeto y prueba de la acción	144
e) ¿El reembolso incluye los gastos de la pericia?	146
f) Cómputo de los intereses	146
g) Ejecución de la sentencia	147
§ 5. Reparación mal hecha que satisfizo la urgencia	148
§ 6. Mejoras en partes comunes	148
§ 7. Casos jurisprudenciales	148
§ 8. Conclusión	151

Capítulo VIII

**ACCIONES CONTRA EL ADMINISTRADOR
POR FALTA DE APORTES**

NICOLÁS RAICHI

§ 1. Introducción	153
§ 2. Mandato. Obligaciones del mandatario	156
§ 3. La falta de pago de cargas sociales puede tener distintos orígenes	157
§ 4. Responsabilidad civil del administrador	158
§ 5. Responsabilidad del administrador a través de la jurisprudencia	159
a) Obligaciones del administrador. Expensas. Falta de abono	159
b) Embargo preventivo. Deudas generadas durante gestión. Reintegro de libros. Astreintes	161
c) Despido. Incumplimiento de las previsiones legales respecto de la registración laboral	162
d) Reclamo laboral. Acuerdo. Depósito. Acreditación tardía	163
e) Incumplimiento. Declaración jurada. Ley 941 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	164
f) Retención indebida. Irregularidades. Imprecisiones en la rendición de cuentas	165
g) Rendiciones parciales. Rendición de cuentas final	166
h) Rendición de cuentas	168
§ 6. Conclusiones	168

Capítulo IX

LINEAMIENTOS GENERALES EN MATERIA DE «INFRACCIONES» EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

FEDERICO CAUSSE - CHRISTIAN R. PETTIS

§ 1. Introducción	171
§ 2. De los límites y limitaciones. Primeras implicancias en el régimen de infracciones	172
§ 3. De los límites en general, a los límites en la propiedad horizontal	173
§ 4. De los derechos y los deberes de la posesión a las prohibiciones en propiedad horizontal	176
a) De los derechos inherentes a la posesión	176
b) De los deberes inherentes a la posesión	177
c) Las prohibiciones en el régimen horizontal	177
§ 5. Las prohibiciones no son obligaciones de los propietarios en el régimen horizontal	178
§ 6. Trascendencia de las prohibiciones	180
§ 7. Interpretación de las cláusulas del contrato	181
a) Antecedentes legales	182
b) Cuadro comparativo en materia de prohibiciones de la ley 13.512 con el CCCN	183
§ 8. Situaciones juzgadas como «infracciones»	185
a) Cuando la afectación supone darle a la unidad funcional un destino contrario a la moral. Pautas	186
b) Cuando por su destino se contraría una norma reglamentaria. Pautas	187
c) Cuando la actividad produce incomodidades que exceden la normal tolerancia. Pautas	190
d) Caso de la tenencia de animales. Pautas	191
e) Cuando se ejercen actividades que comprometen la seguridad del inmueble o se depositan en él cosas peligrosas o perjudiciales	193

Capítulo X

ACCIÓN POR INFRACCIONES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

FEDERICO CAUSSE - CHRISTIAN R. PETTIS

§ 1. Preliminar	195
§ 2. El objeto de la acción	196
§ 3. Legitimados activos	197
a) De la afectación	197
b) De la materialidad actual o potencial de la infracción. Disquisición inicial respecto de quién demanda	197
c) De la representación del consorcio para demandar	198
d) Caso del propietario de unidades complementarias	200
e) Caso del consejo de propietarios	200
f) Caso del mero ocupante	200

g) El consorcio como actor	201
h) Un propietario	201
i) Caso de los poseedores en el marco de un inmueble no afectado a propiedad horizontal	202
§ 4. Legitimados pasivos	203
a) El propietario	203
b) Los ocupantes con derecho	203
c) Cuando el ocupante es locatario	204
d) Caso de condóminos de la unidad funcional	206
e) El consorcio	207
§ 5. Medidas implícitamente autorizadas	207
§ 6. Sanciones	208
a) La aplicación de sanciones conminatorias	209
b) La reiteración de infracciones	210
c) Sustanciación. Procedimiento	210
d) Medidas cautelares	211
§ 7. El derecho ambiental en las actividades desarrolladas dentro de la propiedad horizontal	212
§ 8. Prescripción de la acción por la infracción	212
§ 9. Prescripción de la acción de daños producidos por la infracción	213

Capítulo XI

ACCIÓN POR MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD

MARÍA CONSTANZA CAEIRO

§ 1. Introducción	217
§ 2. Modificación del reglamento de propiedad	219
§ 3. Mayorías para la modificación del reglamento de propiedad horizontal	220
§ 4. Rechazo de la modificación en asamblea	223
§ 5. Acción judicial	228
§ 6. Contra quién debe entablarse la acción	229
§ 7. Oportunidad para integrar la litis	233
§ 8. Consecuencia de la falta de integración de la litis	234

Capítulo XII

ACCIÓN POR OBRA NUEVA O MEJORA NO AUTORIZADA

AGUSTINA GIMÉNEZ PITTELLI

§ 1. Introducción	237
§ 2. Modificación en cosas y partes comunes	237
a) Interpretación	238
b) Legitimación para promover la acción	240

§ 3. Mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes que gravitan o modifican la estructura del inmueble de manera sustancial	242
a) Interpretación	242
b) Derecho de superficie en la propiedad horizontal	244
§ 4. Mejora u obra nueva en interés particular	245
a) Interpretación	245
§ 5. Reseña de fallos	246
<i>Jurisprudencia</i>	247
§ 6. Conclusiones	253

Capítulo XIII

ACCIÓN DE USUCAPIÓN DE SECTORES COMUNES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

GERMÁN AUGUSTO DEGANÓ

§ 1. Introducción	255
§ 2. Nociones elementales de la propiedad horizontal y la prescripción de las partes privativas	256
§ 3. La enumeración de las partes comunes en el CCCN y la posibilidad de usucapirlas	258
§ 4. Algunas cuestiones procesales	262
§ 5. Palabras finales	264

BIBLIOGRAFÍA GENERAL	267
-----------------------------------	-----



FEDERICO CAUSSE - CHRISTIAN R. PETTIS dirección

Los conflictos en la Propiedad Horizontal

LAS ACCIONES LEGALES SISTEMATIZADAS

CORTE SUPREMA BIBLIOTECA	
SIG. TOPOGRAFICA C 7426	INVENTARIO 153.080

3

ASAMBLEA JUDICIAL. ACCIÓN POR CORTES DE SERVICIOS. REMOCIÓN DEL ADMINISTRADOR. CLÁUSULAS REGLAMENTARIAS CUESTIONABLES. DAÑOS DESDE EL MURO MEDIANERO. SUCESIÓN DEUDORA DE EXPENSAS. ACCIÓN POR AFECTACIÓN DEL ASPECTO ARQUITECTÓNICO. ACCIÓN POR DAÑO AMBIENTAL. ACCIÓN POR OBRAS EN CONSTRUCCIÓN. LEGITIMACIÓN DEL ADMINISTRADOR PARA DEMANDAR

MARÍA PILAR REBAUDI BASAVILBASO coordinación ✓

autores CAROLINA C. ALMIRON - NÉSTOR BIANCHIMANI - FEDERICO CAUSSE
JUAN MANUEL LIURGO - MARÍA AGUSTINA MÉNDEZ - JUAN PAPILLÚ
ALBERTO S. PESTALARDO - FLORENCIA R. POSTERARO - CHRISTIAN R. PETTIS
DIEGO TACHELLA - MARÍA SOLEDAD TAGLIANI



hammurabi

JOSE LUIS DEPALMA EDITOR

ÍNDICE GENERAL

ABREVIATURAS	17
---------------------------	----

Capítulo I

ACCIÓN DE PETICIÓN DE ASAMBLEA JUDICIAL

FEDERICO CAUSSE - CHRISTIAN R. PETTIS

§ 1. Introducción	21
§ 2. Un avance necesario	22
§ 3. Régimen aplicable	22
§ 4. El pedido de asamblea judicial ante el juez	24
a) Competencia	24
b) El escrito de inicio: la omisión	24
c) Cuando los peticionantes propiciaron la omisión	25
d) Sobre los posibles resortes previos del reglamento	26
e) Desgloses que la «omisión» comprende	27
§ 5. Legitimados a pedir la asamblea judicial	27
a) Los propietarios	27
b) Caso del administrador	28
c) El consejo de propietarios	29
§ 6. Legitimados pasivos	30
§ 7. Denuncia del temario	30
§ 8. Forma de la citación	32
a) Subsistencia de la normativa estatutaria	32
b) El instrumento de la citación	33
§ 9. La participación de los citados	34
a) La legitimación de los presentes	34
b) Sobre la posibilidad de oponerse	34
c) Mecánica de la asamblea	36

§ 10. Facultades del juez	36
§ 11. Costas	39

Capítulo II

ACCIÓN CONTRA EL ADMINISTRADOR POR LA DEFICIENTE ACTUACIÓN ANTE LOS ENTES PRESTATARIOS DE SERVICIOS DE ELECTRICIDAD, AGUA Y GAS EN CASOS DE CORTES DE SERVICIO

JUAN MANUEL LIURGO

§ 1. Introducción	41
§ 2. Representación legal del administrador	41
§ 3. Deberes del administrador	42
§ 4. El deber de diligencia del administrador ante la falta de servicios de electricidad, agua y gas en la propiedad	43
§ 5. Acciones contra el administrador de consorcio por su inacción o su deficiente ac- tuación ante los entes prestatarios de servicios de luz, agua y gas	43
§ 6. Algunos precedentes jurisprudenciales en los que se analiza la responsabilidad de los administradores y el tema desarrollado	47
a) CNCiv., Sala H, 9/4/18, «Comolli, Rolando Raúl c. Cons. de Propietarios Av. Cór- doba 1837/43 y otro s/Daños y perjuicios»	47
b) CNCiv., Sala A, 24/8/11, «Cons. de Prop. Av. Corrientes 1640/42/44 c. Musante, Juan Lázaro y otro s/Daños y perjuicios»	48
c) CNCom., Sala A, 17/7/03, «Alberte, Elena D. y otro c. Alvie S.R.L. s/Remoción de administrador»	50

Capítulo III

LISTADO DE CLÁUSULAS REGLAMENTARIAS CUESTIONABLES Y SU SOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL

FLORENCIA R. POSTERARO

§ 1. Introducción	51
§ 2. El reglamento de propiedad horizontal	52
a) Naturaleza jurídica	53
b) Cláusulas estatutarias y reglamentarias. Modificación	55
§ 3. Listado de cláusulas reglamentarias cuestionables. Obligatoriedad del reglamen- to	56
a) Modificación sustancial del destino de una unidad funcional	57
b) Limitación de la ocupación del inmueble con niños	61
c) Limitación de la ocupación del inmueble con animales. Jurisprudencia	64
d) Alquileres temporarios o turísticos de unidades con destino de vivienda fami- liar en la propiedad horizontal. Acción contra el uso antirreglamentario de una unidad funcional como posada: aspectos procesales	67
§ 4. Conclusión	73

Capítulo IV

ACCIÓN POR REMOCIÓN DEL ADMINISTRADOR

MARÍA SOLEDAD TAGLIANI

§ 1. Administrador. Naturaleza jurídica	75
§ 2. Primer administrador	75
§ 3. Remoción de los sucesivos administradores	78
a) Remoción sin causa	78
b) Remoción con causa	82
c) Mayoría	84
d) Remoción judicial del administrador	85
§ 4. Legitimación activa	87
a) Remoción sin causa	87
b) Remoción con causa	90
§ 5. Legitimación pasiva	91
§ 6. Duración del mandato	91

Capítulo V

**ACCIÓN POR DAÑOS PRODUCIDOS
EN Y POR EL MURO MEDIANERO**

ALBERTO S. PESTALARDO

§ 1. Introducción	93
§ 2. La legitimación para obrar, en sí y en los procesos de daños	94
§ 3. Algunos fallos jurisprudenciales y los problemas que pueden presentar las distintas soluciones	98
§ 4. Las respuestas a los problemas planteados a partir de sus fundamentos	104
a) La naturaleza jurídica de la propiedad horizontal. Las partes comunes y propias	104
b) El consorcio de propiedad horizontal como persona jurídica y sus atributos ..	106
c) La representación legal y en juicio del consorcio de propietarios	110
d) El problema de los denominados «pequeños consorcios» y su influencia en esta cuestión	111
§ 5. Conclusiones relativas a la legitimación activa y pasiva en los casos expuestos ..	113

Capítulo VI

ACCIÓN POR COBRO DE EXPENSAS A HEREDEROS

FEDERICO CAUSSE - CHRISTIAN R. PETTIS

§ 1. La cuestión	119
§ 2. El fuero de atracción	120
§ 3. Un motivo del fuero de atracción: la función liquidadora	121
§ 4. Alguna precisión relativa al obligado a pagar las expensas	122

§ 5. Dónde demandar el pago de expensas	122
a) Interpretaciones encontradas	122
b) La naturaleza del crédito en el CCCN	123
§ 6. Las expensas debidas	124
§ 7. Consideraciones finales	125

Capítulo VII

ACCIÓN POR OBRA QUE AFECTA EL ASPECTO ARQUITECTÓNICO DEL INMUEBLE

DIEGO TACHELLA

§ 1. Introducción	129
§ 2. Encuadre jurídico. Procedimiento	129
§ 3. Legitimación activa/pasiva	132
a) Algunas consideraciones generales	132
b) Legitimación activa	132
c) Legitimación pasiva	135
§ 4. Prueba/carga de la prueba	136
§ 5. Aspecto arquitectónico y estético	138
a) Introito	138
b) Aspecto arquitectónico y estético en la propiedad horizontal	138

Capítulo VIII

ACCIÓN CONTRA UN CONSORCIO (CONJUNTO INMOBILIARIO) POR DAÑO AMBIENTAL

CAROLINA C. ALMIRÓN

§ 1. Propósitos	145
§ 2. Notas sobre los Conjuntos Inmobiliarios	146
§ 3. Derechos individuales y derechos de incidencia colectiva	147
§ 4. La doctrina judicial	150
§ 5. Fuente convencional del derecho ambiental	160
§ 6. Recapitulando y a modo de conclusión	163

Capítulo IX

ALCANCES DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS

NÉSTOR BIANCHIMANI

§ 1. Propiedad horizontal en el derecho argentino. Antecedentes. Breve reseña	165
§ 2. La personalidad del consorcio	166
§ 3. Responsabilidad civil	167

§ 4. Alcances de la responsabilidad civil en la propiedad horizontal	169
a) Régimen según ley 13.512 y el Código Civil de Vélez Sarsfield. Responsabilidad contractual y extracontractual	169
b) Régimen bajo la vigencia del Código Civil y Comercial	170
1. La violación del deber de no dañar a otro o el incumplimiento de una obligación, da lugar a la reparación del daño causado. Cualquier acción u omisión que causa un daño a otro es antijurídica si no está justificada	170
I. «Alterum non laedere»	170
II. Incumplimiento de la obligación asumida	171
III. Responsabilidad por hechos del dependiente	171
IV. Responsabilidad derivada de la intervención o hecho de las cosas	171
V. Cosas suspendidas o arrojadas	172
VI. Responsabilidad de las personas jurídicas	172
VII. Ejercicio de las acciones de responsabilidad	172
VIII. Función preventiva	172
2. Responsabilidad según su naturaleza	173
— Consorcios	173
I.1. Responsabilidad civil	173
I.2. Laboral y tributaria	173
3. Copropietarios	174
4. Administrador	174
I. Generalidades	174
II. Acciones de responsabilidad	176
III. Deber de informar que pesa sobre el administrador	176
5. Consejo de propietarios	176
6. Reparaciones urgentes	178

Capítulo X

**RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS CAUSADOS A TERCEROS
COMO CONSECUENCIA DE UNA OBRA EN CONSTRUCCIÓN**

JUAN PAPILLÚ

§ 1. Introducción	179
§ 2. Responsabilidad de los profesionales de la construcción	180
a) Intervinientes en las tareas de construcción	180
b) Las normas aplicables. Ámbito de la responsabilidad	184
c) La responsabilidad frente a terceros	185
d) Legitimación activa y pasiva	187
e) Presupuestos de la responsabilidad civil	188
1. Antijuridicidad	188
2. Los factores de atribución en general	189
3. La responsabilidad profesional y el factor de atribución	189
4. Los factores de atribución y la construcción	192
5. El daño	196
6. Relación de causalidad	197

§ 3. Responsabilidad del propietario (consorcio, propietario)	197
§ 4. Responsabilidad concurrente	199
§ 5. Algunas cuestiones procesales	200

Capítulo XI

LEGITIMACIÓN DEL ADMINISTRADOR PARA DEMANDAR

MARÍA AGUSTINA MÉNDEZ

§ 1. Carácter del Administrador	203
a) Conceptualización legal	203
b) Teoría del mandato	204
c) Administrador como órgano del consorcio de copropietarios	205
§ 2. Funciones del administrador	206
a) Nociones preliminares	206
b) Intervención del administrador en juicio	208
1. Antecedente normativo, doctrinal y jurisprudencial	208
2. Regulación actual	210
§ 3. Conclusión	212

BIBLIOGRAFÍA GENERAL	215
-----------------------------------	-----