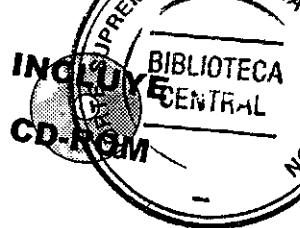


DR. ENRIQUE LUIS ABATTI  
DR. IVAL ROCCA (h)



# COMPENDIO PRÁCTICO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

*(manual de derechos, obligaciones, jurisprudencia, glosario,  
más modelos usuales para consorcistas, administradores y encargados)*

LEYES 13.512, 12.981, 941 (CABA);  
DECS. 18.734/49, 11.296/49; 1.949/56,  
CCT 378/04

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Biblioteca de la Corte Suprema |         |
| Nº de Orden                    | 122.591 |
| Ubicación                      | CS634   |

COLECCIÓN



ABACACIA

BUENOS AIRES  
2009



# ÍNDICE SISTEMÁTICO DE CAPÍTULOS

## PARTE A

### RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL ✓

|   |    |
|---|----|
| I. Consorcio de propietarios .....                        | 13 |
| II. Facultades y deberes de los copropietarios .....      | 15 |
| III. Restricciones del régimen de PH. ....                | 16 |
| IV. Destino de las unidades funcionales .....             | 20 |
| V. Partes comunes y propias .....                         | 21 |
| VI. Conservación y reparación de averías .....            | 26 |
| VII. Expensas comunes .....                               | 30 |
| VIII. Asamblea de copropietarios .....                    | 33 |
| IX. Consejo de administración .....                       | 36 |
| X. Administrador del consorcio .....                      | 38 |
| XI. Encargado del edificio .....                          | 41 |
| XII. Los alquileres temporarios y su inconveniencia ..... | 46 |

## PARTE B

### MODELOS PRÁCTICOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL ✓

|       |    |
|-------|----|
| ..... | 51 |
|-------|----|

## PARTE C

### JURISPRUDENCIA SISTEMATIZADA ✓

|   |     |
|---|-----|
| I. Asambleas de propietarios .....                                | 95  |
| II. Administración del consorcio .....                            | 98  |
| III. Destino de las unidades y construcciones prohibidas .....    | 100 |
| IV. Relaciones laborales .....                                    | 107 |
| V. Partes propias y comunes del EH .....                          | 110 |
| VI. Consorcio de propietarios, gobierno y responsabilidades ..... | 119 |
| VII. Daños y perjuicios .....                                     | 120 |
| VIII. Expensas comunes .....                                      | 127 |
| IX. Medidas precautorias .....                                    | 130 |
| X. Reglamento de copropiedad .....                                | 132 |
| XI. Reparaciones del EH .....                                     | 133 |
| XII. Animales .....   | 134 |

## PARTE D

### GLOSARIO BÁSICO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL ✓

Vocabulario de términos interdisciplinarios integrados

|       |     |
|-------|-----|
| ..... | 135 |
|-------|-----|

## PARTE E

### LEGISLACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL ✓

|       |     |
|-------|-----|
| ..... | 195 |
|-------|-----|

|                    |       |
|--------------------|-------|
| BIBLIOGRAFÍA ..... | 247 ✓ |
|--------------------|-------|

|                           |   |
|---------------------------|---|
| ÍNDICE ALFATEMÁTICO ..... | 8 |
|---------------------------|---|

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| ÍNDICE SISTEMÁTICO GENERAL ..... | 249 ✓ |
|----------------------------------|-------|

# ÍNDICE SISTEMÁTICO GENERAL ✓

|   |    |
|---|----|
| ALGUNOS ANTECEDENTES Y PUBLICACIONES DE LOS AUTORES ..... | 2  |
| PRÓLOGO .....   | 5  |
| ÍNDICE SISTEMÁTICO DE CAPÍTULOS .....                     | 7  |
| ÍNDICE ALFATEMÁTICO .....                                 | 8  |
| ABREVIATURAS .....  | 11 |

## PARTE A RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL ✓

|   |    |
|---|----|
| I. Consorcio de propietarios .....                        | 13 |
| II. Facultades y deberes de los copropietarios .....      | 15 |
| III. Restricciones del régimen de PH. ....                | 16 |
| IV. Destino de las unidades funcionales .....             | 20 |
| V. Partes comunes y propias .....                         | 21 |
| VI. Conservación y reparación de averías .....            | 26 |
| VII. Expensas comunes .....                               | 30 |
| VIII. Asamblea de copropietarios .....                    | 33 |
| IX. Consejo de administración .....                       | 36 |
| X. Administrador del consorcio .....                      | 38 |
| XI. Encargado del edificio .....                          | 41 |
| XII. Los alquileres temporarios y su inconveniencia ..... | 46 |

## PARTE B MODELOS PRÁCTICOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL ✓

|   |    |
|---|----|
| I. Reglamento de copropiedad y administración .....                     | 51 |
| II. Reglamento interno de edificio .....                                | 64 |
| III. Consejo de administración: obligaciones de los copropietarios      | 68 |
| IV. Intimaciones, notificaciones, reclamos y resguardos extrajudiciales | 71 |

|  |    |
|--|----|
| 1. Administrador percibe al encargado del edificio ante incumplimiento de tareas obligatorias por normas legales                         | 71 |
| 2. Administrador convoca a asamblea general ordinaria de propietarios  | 71 |
| 3. Administrador despide empleado del edificio por injurias graves a copropietario ( <i>o al mismo administrador</i> )                   | 71 |
| 4. Administrador despide sin preaviso al encargado o personal de limpieza, por decisión del consorcio, con liquidación a su disposición  | 72 |
| 5. Administrador intima a consorcista que cancele expensas, intereses y gastos   | 72 |
| 6. Administrador intima a copropietario abstenerse de guardar en garaje automotor con dimensión extranormal                              | 73 |
| 7. Administrador intima a copropietario abstenerse de ingresar en garaje, automotor que excede límites del elevador                      | 73 |
| 8. Administrador intima a copropietario permitir acceso para reparaciones urgentes   | 73 |
| 9. Administrador intima a copropietario por ruidos molestos  | 73 |
| 10. Administrador intima a copropietario que cese en unidad destino prohibido  | 74 |
| 11. Administrador intima a copropietario que desmonte construcciones prohibidas, apercibiéndolo litigio                                  | 74 |
| 12. Administrador intima a copropietario que retire animal especialmente prohibido, en unidad y ante ruidos molestos, olores o destrozos | 75 |
| 13. Administrador intima a pagar expensas apercibiéndolo ejecución   | 75 |
| 14. Administrador intima al encargado del edificio a desocupar la vivienda ante despido, apercibiéndolo con denuncia penal y desalojo    | 75 |
| 15. Administrador intima al encargado del edificio a desocupar su vivienda por concluir la relación laboral                              | 77 |
| 16. Administrador intima al encargado del edificio que cumpla horario laboral fijado   | 77 |
| 17. Administrador intima que copropietario retire animal de unidad, por ruidos molestos, olores o destrozos                              | 77 |
| 18. Administrador intima reparar averías privativas que afectan a otros copropietarios y/o partes comunes                                | 77 |
| 19. Administrador notifica a empleado del edificio suspensión laboral ante reiteradas "llegadas tarde"                                   | 78 |
| 20. Administrador rechaza imputaciones del consorcista sobre inactividad para resarcirle daños, más le imputa indebidamente              |    |

|   |    |
|---|----|
| mente deuda por expensas y gastos propios de sus reclamos   | 78 |
| 21. Administrador remite liquidación e intima de pago a consorcista   | 79 |
| 22. Administrador responde a reclamos de consorcista con filtraciones cuales acepta reparar, pero no indemnizar los objetos "depositados"                   | 79 |
| 23. Administrador responde a solicitud de asamblea  | 80 |
| 24. Administrador sustituyente cita al anterior a reunión de consorcio por faltar documentación   | 80 |
| 25. Comprador de unidad se resguarda ante estado ( <i>edificio u obras</i> ) mas deudas o litigios del consorcio o consorcista, por monto mayor             | 81 |
| 26. Comprador de unidad instruye a escribano que pida informes al administrador, sobre deudas o litigios del consorcio, por monto mayor                     | 81 |
| 27. Comprador de unidad en propiedad horizontal, pide informes al administrador, sobre deudas o litigios del consorcio, por monto mayor                     | 81 |
| 28. Consorcista exige que administrador convoque a asamblea por "puntos" urgentes   | 82 |
| 29. Consorcista intima al administrador por reparaciones urgentes   | 82 |
| 30. Consorcista intima reparaciones que presupuesta y apercibe ejecutarlas  | 83 |
| 31. Consorcista otorga "carta-poder" para su representación en asamblea general ordinaria de propietarios   | 83 |
| 32. Consorcista pide a "consejo" del consorcio, que audite cuentas al administrador   | 83 |
| 33. Consorcista reclama al administrador ante daños por filtraciones  | 84 |
| 34. Consorcista reclama al administrador por olores nauseabundos del conducto de ventilación  | 85 |
| 35. Consorcista reclama al administrador por reparaciones mal realizadas  | 85 |
| 36. Consorcista reintima que reparen filtraciones y averías derivadas, tanto a cosas propias como del locatario, apercibiéndolo asumir arreglos mas litigar | 86 |
| 37. Consorcista impugna al administrador las expensas comunes liquidadas  | 87 |
| 38. Copropietario anuncia al "consejo" sobre resultado desfavorable en juicio del consorcio   | 87 |

|   |    |
|---|----|
| 39. Escribano designado para escriturar unidad pide informes al administrador sobre el edificio mas deudas, litigios y obras del consorcio .....                            | 88 |
| 40. Locador intima al consorcio por negarse a que su locatario de restaurante instale conducto para expulsar gases y humo .....   | 88 |
| 41. Locatario comercial intima al locador ante negación del consorcio que instale conducto para expulsar gases y humo de su restaurante .....                               | 88 |
| 42. Locatario perjudicado por gases y humo de restaurante intima al locador para que instalen depurador .....   | 89 |
| 43. Locatario reclama a su locador que discriminen en liquidaciones las expensas extraordinarias, porque su contrato lo excluye de pagarlas .....                           | 89 |
| 44. Procomprador de unidad en PH pide informes a linderos inferior o contiguo sobre eventuales reclamos al enajenante .....   | 89 |
| 45. Propietario damnificado por siniestro imputable al consorcio, denuncia daños y reclama directamente a la aseguradora ante, supuesta inactividad del administrador ..... | 90 |
| 46. Propietario de finca siniestrada acepta cuanto le indemniza parcialmente aseguradora del inquilino y reserva diferencias por reclamar a terceros .....                  | 91 |
| 47. Vecino lindero inferior o contiguo contesta a procomprador de unidad en PH su inquisición sobre eventuales reclamos al enajenante o consorcio .....                     | 92 |
| 48. Vecino lindero reclama al administrador del edificio contiguo por invasión de plantas .....   | 92 |
| 49. Vecino lindero reclama al administrador del edificio contiguo por filtración y/o humedades .....  | 93 |
| 50. Vendedor de unidad en ph declara que inexisten deudas o litigios del consorcio, por monto mayor .....   | 93 |
| 51. Vendedor reclama a comprador de su unidad reintegrarle el "fondo de reserva" oportunamente aportado al consorcio .....  | 93 |

**PARTE C**  
**JURISPRUDENCIA SISTEMATIZADA** ✓

|  |     |
|--|-----|
| I. Asambleas de propietarios .....                             | 95  |
| II. Administración del consorcio .....                         | 98  |
| III. Destino de las unidades y construcciones prohibidas ..... | 100 |
| IV. Relaciones laborales .....                                 | 107 |

|   |     |
|---|-----|
| V. Partes propias y comunes del EH .....                          | 110 |
| VI. Consorcio de propietarios, gobierno y responsabilidades ..... | 119 |
| VII. Daños y perjuicios .....                                     | 120 |
| VIII. Expensas comunes .....                                      | 127 |
| IX. Medidas precautorias .....                                    | 130 |
| X. Reglamento de copropiedad .....                                | 132 |
| XI. Reparaciones del EH .....                                     | 133 |
| XII. Animales .....   | 134 |

**PARTE D**  
**GLOSARIO BÁSICO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL** ✓  
Vocabulario de términos interdisciplinarios integrados

|       |     |
|-------|-----|
| ..... | 135 |
|-------|-----|

**PARTE E**  
**LEGISLACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL** ✓

|  |     |
|--|-----|
| I. Ley 13.512 de Propiedad Horizontal .....  | 195 |
| II. Decreto 18.734/1949 reglam. Ley 13.512 de Propiedad Horizontal .....   | 202 |
| III. Ley 941 (CABA) Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal de Ciudad Autónoma de Buenos Aires ..... | 207 |
| IV. Ley 12.981 Encargados de Casas de Renta y Propiedad Horizontal .....   | 211 |
| V. Decreto 11.296/1949 reglam. Ley 12.981 Encargados de Casas de Renta y Propiedad Horizontal .....                                    | 221 |
| VI. Convenio Colectivo de Trabajo 378/04 .....   | 227 |
| BIBLIOGRAFÍA .....   | 247 |