

Juan A. Costantino

La propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación

Plano de obra, de subdivisión y función catastral.
Reglamento de propiedad horizontal. Cláusulas abusivas. Asambleas,
consejo de propietarios y administrador. Responsabilidad civil
del consorcio, los consorcistas y el administrador.
Expensas comunes, obras nuevas y mejoras. Prehorizontalidad

En Anexo
Jurisprudencia
seleccionada



hammurabi
JOSE LUIS DEPALMA ♦ EDITOR

Índice general

• Parte Primera Generalidades

§ 1. Reglamentos de propiedad preexistentes y la nueva legislación	24
§ 2. La personalidad jurídica del consorcio	24
§ 3. La teoría organicista y sus órganos	25
§ 4. El administrador	25
§ 5. El consejo de propietarios	27
§ 6. La asamblea	28
§ 7. La asamblea judicial	32
§ 8. Aspectos procesales	34
a) Título ejecutivo	34
b) Infracciones al reglamento o al Código	35
§ 9. Conclusión	35

• Parte Segunda Normativa sobre propiedad horizontal en el Código Civil y Comercial

Título V. Propiedad horizontal

CAPÍTULO 1 — DISPOSICIONES GENERALES

§ 1. Régimen de la propiedad horizontal. Su importancia en el ámbito económico-social en la actualidad	39
a) Cómo se gesta en la realidad negocial, notarial y registral el inicio de la obra, plano de subdivisión y la inscripción del reglamento de propiedad	39
1. Documentos necesarios para tramitar permisos de construcción	41
I. Obras nuevas (incluye ampliación de obras)	41
II. Obras existentes (según Ordenanza 6507)	41
III. Demoliciones	42
IV. Anteproyectos	42

2. Legajos de obras nuevas	42
i. Documentación	42
ii. Trámite	43
3. El catastro parcelario	44
b) Elementos técnicos y funcionales previstos al sancionarse la ley 13.512	47
c) Elementos técnicos y funcionales impuestos por la realidad social en el funcionamiento concreto de la Ley de Propiedad Horizontal	49
d) Síntesis conceptual de lo que hemos llamado «megaconsorcio» e importancia sustancial y procesal. Su adopción en la nueva legislación civil	51
e) El suelo como elemento necesariamente común. La actual legislación sancionada	51
§ 2. Nacimiento de la propiedad horizontal	53
a) Estado de propiedad horizontal. El derecho real de propiedad horizontal en un sentido estático o de latencia y diríamos «al solo efecto registral»	54
b) El derecho de propiedad horizontal	55
§ 3. El reglamento de propiedad horizontal	56
a) Concepto y naturaleza jurídica	56
b) Contenido	59
c) Reglamentos de propiedad preexistentes y la nueva legislación	61
1. El reglamento de propiedad como título constitutivo en el derecho español	62
2. El reglamento de propiedad en el derecho italiano	64
3. El reglamento de propiedad en los países latinoamericanos	64
d) Cláusulas abusivas en los reglamentos de propiedad y administración	67
1. Posición genérica de los derechos de los consorcistas ante cláusulas abusivas contenidas en el reglamento de propiedad y administración	68
2. Beneficiarios de las cláusulas abusivas	70
3. Cláusulas abusivas más usuales	71
i. Cláusula de reserva por derechos e ingresos derivados de la explotación de la publicidad en techos, azoteas y paredes medianeras. Naturaleza jurídica. Término máximo de duración	71
ii. Cláusula de reserva por la explotación de derechos de publicidad en azoteas cuando se es propietario de la terraza	73
iii. Cláusula de reserva de propiedad o explotación de los muros medianeros	73
iv. Cláusula de intereses moratorios y punitivos	74
v. Cláusula que traslada a las demás unidades cargos de expensas por servicios aprovechados por el beneficiario de la disposición	75
vi. Cláusulas que liberan a determinadas unidades del pago de expensas por servicios no recibidos	76
vii. Cláusula de reserva de la administración del consorcio o mayorías muy elevadas para obtener la remoción del administrador	77
§ 4. ¿Qué es una unidad funcional?	79
a) Unidad funcional	80
b) Unidad complementaria	80
§ 5. Enunciado de partes comunes	80
§ 6. ¿Cuáles son los elementos comunes del régimen?	84
a) El suelo	84
b) Tabiques divisores de unidades	85

c) Azoteas y techos	85
d) Cimientos	87
e) Muros maestros	87
f) Medianeras	87
g) Sótanos	89
h) Jardines	89
i) Fachada	89
j) Unidad destinada a portería	90
k) Instalaciones de servicios centrales y cañerías	91
l) Balcones	94
m) Patios solares	94
n) Cañerías	95
§ 7. Los «amenities»	96
§ 8. Sectores privativos	97
§ 9. Persona jurídica	99
a) La teoría organicista y sus órganos	100
b) Elementos que conforman la personalidad del consorcio	101
1. Capacidad	101
2. Nombre	101
3. Domicilio	102
4. Patrimonio	102
c) Consecuencias de la admisión de la personalidad del consorcio	104
1. Responsabilidad contractual	105
2. Responsabilidad extracontractual	109
3. Factibilidad de la quiebra del consorcio	110
4. La ampliación legal de la capacidad del consorcio en la provincia de Buenos Aires	111
CAPITULO 2 — FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS	
§ 10. El derecho de propiedad sobre la unidad funcional	112
§ 11. Obligaciones del propietario	114
§ 12. Límites de los derechos del consorcista	116
§ 13. Formas de inmisión	118
a) Letreros luminosos	118
b) Ruidos molestos	118
c) Alarma antirrobo	119
d) Vehículos ruidosos	120
e) Olores	120
f) Construcciones reglamentarias o antirreglamentarias	121
§ 14. Responsabilidad por la conservación de la unidad funcional	122
a) La Exposición de Motivos de la Ley de Propiedad Horizontal española	124
b) Creación de título ejecutivo. Crítica parcial	124
§ 15. Ejecución de expensas	125
c) Expensas comunes. Concepto	126
1. Pautas para la contribución a las expensas comunes. Cláusulas y posturas para la liberación de contribuir a algunos gastos. Evolución	130

2. Legitimación activa y pasiva para el cobro de expensas. Titular de la unidad y otros legitimados pasivos	134
3. La legitimación pasiva en el caso del adquirente en subasta judicial	137
4. Intervención de terceros en el proceso ejecutivo	138
5. Intereses	138
6. El privilegio del crédito por expensas	143
I. Conflicto de privilegios: hipoteca vs. expensas	145
II. Privilegio de expensas sobre impuestos, tasas, contribuciones y servicios que afectan o gravan al inmueble	146
III. Colofón. El orden de los privilegios	147
IV. Determinación de los privilegios. Integralidad de un decreto de subasta por expensas en la praxis de los juzgados de Mar del Plata	148
§ 16. Continuidad de la deuda por expensas y defensas procesales	151
§ 17. Legitimación pasiva. Ampliación	153

CAPITULO 3 — MODIFICACIONES EN COSAS Y PARTES COMUNES

§ 18. Obras nuevas y mejoras	154
§ 19. Mejora u obra nueva que requiere unanimidad	156
§ 20. Consecuente modificación del reglamento	157
§ 21. Expensas necesarias, indispensables y urgentes. Legitimación para erogarlas	157
§ 22. Causales de extinción previstas en la ley	158
a) La destrucción del edificio	159
b) La concentración o confusión	163
c) Desafectación del régimen de propiedad horizontal	164

CAPITULO 4 — REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

§ 23. Incidencia de la nueva legislación sobre los reglamentos preexistentes	165
§ 24. Cómputo de mayorías para la reforma del reglamento	167

CAPITULO 5 — ASAMBLEAS

§ 25. La asamblea como órgano de gobierno	168
§ 26. Cómputo de las mayorías	169
§ 27. Conformidad del titular para supresión o restricción de su derecho de propiedad	173
§ 28. Nuevos libros del consorcio	174
§ 29. La asamblea judicial. Instituto en extinción	176
a) Asamblea judicial. Naturaleza del proceso. Requisitos de procedibilidad	177
b) Requisitos	179
1. Acreditar su condición de consorcista	179
2. Acreditar que agotó la vía reglamentaria	180
3. Justificación sumaria del derecho y la urgencia	180
4. Legitimación activa. El administrador no es parte del proceso	181

CAPITULO 6 — CONSEJO DE PROPIETARIOS

§ 30. Nuevo órgano consorcial	184
-------------------------------	-----

CAPITULO 7 — ADMINISTRADOR

§ 31. Órgano legalmente necesario	186
§ 32. Plazo del cargo de administrador	188
§ 33. Derechos y obligaciones del órgano de administración	189
§ 34. El administrador de propiedad horizontal como órgano de la persona jurídica consorcio de ley 13.512	193
a) La faz interna de la relación entre el administrador y el consorcio. La relación de servicios	198
b) El administrador como proveedor profesional de servicios y la aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor	199
c) Responsabilidad civil del administrador. Relación interna y responsabilidad contractual	202
1. Funciones del administrador. Obligaciones de medios y de resultado	202
2. Presupuestos de la responsabilidad civil	206
I. Antijuridicidad	206
II. Factor de atribución	207
III. Daño	208
3. La responsabilidad civil del administrador en la jurisprudencia y doctrina extranjera	208
§ 35. Conclusiones	209

CAPITULO 8 — SUBCONSORCIOS

§ 36. Síntesis conceptual de lo que hemos llamado «megaconsorcio» e importancia sustancial y procesal. Su adopción en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación	210
§ 37. El suelo como elemento necesariamente común. Las reformas sancionadas	211

CAPITULO 9 — INFRACCIONES

§ 38. Infracciones y acciones procesales	213
a) Procedimiento aplicable	214
b) Legitimación activa y pasiva. Sanciones	214
c) Prescripción liberatoria	216
d) Acción para el cese de las violaciones. El supuesto de la apertura judicial de la unidad funcional. Nuevo Código Civil y Comercial	217
e) Algunos casos jurisprudenciales de medidas autosatisfactivas en propiedad horizontal	218

CAPITULO 10 — PREHORIZONTALIDAD

§ 39. La protección devaluada del adquirente	220
--	-----

• Anexo

Jurisprudencia seleccionada

A. Acreedor hipotecario	227
1. Privilegio	227
2. No presentación de acreedor hipotecario citado	227

B. Administrador	228
1. Duración del mandato	228
2. Administrador provisorio judicial	228
3. Validez de rendición de cuentas	228
4. Representante legal	228
5. Registro público de administradores (C.A.B.A.)	229
6. Prescripción de la obligación de rendir cuentas	230
7. La rendición de cuentas no va contra periodos aprobados por asamblea salvo dolo o fraude	230
8. Honorarios en juicio por rendición de cuentas	231
9. Representación en el ejercicio de acciones y derechos del consorcio	231
10. Mayoría para su remoción	232
11. Responsabilidad civil del administrador	232
I. Demora en el pago de acuerdo judicial	232
II. Seguridad del edificio	232
III. Recupero de expensas en mora	232
IV. Integralidad de rendición de cuentas	233
V. Aprobación previa de cuentas	233
VI. Aplicación de las reglas del mandato	234
VII. Despido de personal no registrado	236
VIII. Omisión de depositar aportes previsionales	236
IX. Deber de información	237
X. Responsabilidad por muerte por monóxido de carbono	237
C. Animales domésticos	237
1. Si el reglamento no lo prohíbe hay que probar las molestias	237
2. Exclusión	238
D. Antena en terraza de edificio. Competencia	238
E. Asambleas	238
1. Mayoría para modificar la liquidación de expensas	238
2. Nulidad en juicio de expensas	239
3. Consorcio provisorio. Barrio privado	239
4. Impugnación de decisión asamblearia. Prescripción	239
5. Falta de quórum	240
6. Remoción de administrador	240
7. Criterio muy estricto para declarar la nulidad de una asamblea	240
8. Adquirente por boleto y posesión	241
9. Juicio por nulidad de asamblea. Honorarios	241
F. Asamblea judicial	241
1. Procedencia	241
2. Requisitos	242
3. Recaudos de necesidad y urgencia	242
4. Requisito de ser propietario	242
5. Costas	243
6. Mayorías	243
G. Consejo de propietarios	243
— Servicios prestados por miembro del consejo de propietarios	243
H. Construcciones antirreglamentarias	244
1. Balcones. Cerramiento	244

2. Falta de perjuicio y existencia de infracciones similares	246
3. Terraza	246
4. Demolición de obra	247
5. Demostración del perjuicio	247
6. Invocación de razones de seguridad	248
7. Demanda contra el consorcio	248
8. Pérdida de privacidad	248
9. Prescripción	249
10. Base regulatoria y costas	249
I. Responsabilidad civil del consorcio. Daños	250
1. Caída de objetos a la vía pública	250
2. Accidente en entrada de edificio	250
3. Accidente en la vía pública	251
4. Accidente en cochera	252
5. Incumplimiento de funciones	252
6. Responsabilidad subsidiaria de los consorcistas	253
7. Robo en banda. Caso fortuito o fuerza mayor	253
8. Reparación y mantenimiento de cosas comunes	253
9. Robo de vehículo en edificio	255
10. Desnivel no marcado y falta de iluminación	256
11. Imposibilidad de usar cocheras	256
12. Deficiente funcionamiento de ascensor	256
13. Intoxicación por monóxido de carbono	257
14. Subasta de unidad equivocada	257
15. Incendio	258
J. Cosas y sectores comunes	258
1. Responsabilidad del consorcio	258
2. Indicios	260
3. Usurpación de partes comunes	261
4. Grifería. Responsabilidad del dueño de la unidad	261
5. Negligencia del propietario de unidad funcional	261
6. Prescripción adquisitiva. Baño ubicado en patio común	261
7. Cañerías	262
8. Medianería	262
K. Daño moral	262
1. Incumplimiento de sentencia que condenaba a instalar rampa para discapacitados	262
2. Improcedencia	263
3. Demora en la reparación de los daños	263
4. Compraventa inmobiliaria	264
5. Ruidos molestos y filtraciones	264
6. Deterioro de la unidad	267
7. Daños. El desagüe pluvial es cosa común sin duda	268
L. Expensas	268
1. Demanda por exclusión de rubros	268
2. Tasa de interés	269
3. Embargo preventivo	270
4. Deuda posterior al fallecimiento	270
5. Obligación <i>propter rem</i>	270
6. Integralidad del título ejecutivo	270

7. Venta del inmueble embargado	271
8. Inhabilidad de título	271
9. Barrios cerrados sin reglamento inscripto	272
10. Suspensión de los actos de subasta	273
11. Depósitos realizados por la demandada	273
12. Consignación de expensas	273
13. Impugnación de la liquidación	274
14. Pago realizado a un tercero	274
15. Adquirente en subasta	274
16. Pagos posteriores a la mora	275
17. Juicio contra herederos	276
18. Responsabilidad de los condóminos	276
19. Privilegios	277
20. Prescripción	279
21. Quiebra	280
22. Suspensión de ejecuciones. Imposibilidad	280
23. Inhibición general de bienes sobre herederos	281
24. Acción contra adquirente de derechos y acciones	281
25. Intervención de terceros	282
26. Modificación de proporción	282
27. Fuero de atracción	282
28. Obligaciones del consorcio	283
29. Inmuebles gravados a favor del banco hipotecario	283
30. Bien de familia	283
31. Usufructo en la ejecución de expensas	284
M. Reglamento de propiedad	284
1. Violación	284
2. Oponibilidad de sus cláusulas	284
3. Intereses pactados en el reglamento	285
4. Plano de subdivisión. Modificación por vía judicial	286
5. Interpretación pro comunidad	286
6. Modificación porcentual	287
7. Demolición de obra	287
N. Relación de vecindad	287
1. Disputas entre vecinos	287
2. Sanciones del art. 15 de la ley 13.512	288
Ñ. Reparaciones	288
1. Origen del daño. Responsabilidad	288
2. Intimación previa al consorcio	289
3. Responsabilidad del consorcio	289
4. Pagos realizados por los propietarios	290
5. Legitimación activa	290
6. Vicios en la construcción	290
7. Restitución de las cosas a su estado anterior	291
O. Servicios públicos	291
1. Servicio de gas. Reconexión	291
2. Rotura caño de agua	291
3. Consumo medido de agua	292
4. Servidumbre de electroducto	292

Unidad funcional	293
1. Uso indebido de la unidad funcional	293
2. Destino	294
3. Causa de la ocupación	294
Bibliografía general	295