

Alberto A. Gabás

Incidencias del Código Civil y Comercial

Propiedad horizontal

Conjuntos inmobiliarios

Facultades y obligaciones de los propietarios. Modificaciones en cosas y partes comunes. Reglamento de propiedad horizontal. Asambleas. Consejo de propietarios. Administrador. Subconsorcios. Prehorizontalidad. Tiempo compartido. Cementerios privados

Incidencias
del Código
Civil y Comercial

16

Alberto J. Bueres
dirección



hammurabi
JOSE LUIS DEPALMA ♦ EDITOR

Índice general

Introducción	13
--------------------	----

Parte I

Propiedad horizontal

§ 1. Consagración de la propiedad horizontal como derecho real autónomo	23
§ 2. Concepto de propiedad horizontal	25
§ 3. Constitución del derecho	26
§ 4. Unidad funcional	28
— Unidad complementaria	30
§ 5. Cosas de propiedad común	34
a) Cosas y partes comunes	34
b) Destino y uso de las cosas comunes. Destino principal	35
c) Violaciones al destino	35
d) Derecho sobre partes comunes. Valor de la unidad	37
e) Cosas comunes de uso privativo	38
§ 6. Cosas y partes necesariamente comunes	39
a) Terreno	40
b) Pasajes y vías de comunicación	41
c) Techos, azoteas, terrazas y patios solares	42
d) Cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad	44
e) Los locales e instalaciones de los servicios centrales	46
f) Las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional	46
g) La vivienda para alojamiento del encargado	47
h) Los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas	48
i) Los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes	49
j) Las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros	50
— Normativa nacional e internacional	50

k) Todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común	54
l) Los locales destinados a sanitarios y vestuarios del personal que trabaja para el consorcio	54
m) Casos no enunciados	54
1. Contrapisos o armazón	54
2. Puertas de entrada a departamentos	54
3. Ventanas, banderolas y entradas de luz	55
4. Locales o unidades para renta	55
5. Subsuelo	55
6. Espacio aéreo	55
7. Sótanos	56
n) Cosas y partes comunes inaccesibles	58
§ 7. Cosas y partes comunes no indispensables	58
§ 8. Cosas y partes propias	59
— Noción	59
§ 9. Consorcio	60
a) Noción	61
— Consorcio y edificio	61
b) Naturaleza jurídica	63
1. Antecedentes	63
I. Teoría negativa de la personalidad	64
II. Teorías que aceptan la personalidad restringida del consorcio	66
III. Teoría que reconoce personalidad amplia	67
2. Normativa vigente	70
c) Atributos de la personalidad. Nombre, domicilio y patrimonio	70
1. Nombre	70
2. Domicilio	70
3. Patrimonio	70
d) Órganos	72
e) Intervención del consorcio en juicio	73
f) Consorcio de hecho o preconsorcio	73
g) Extinción	74
§ 10. Facultades, obligaciones y prohibiciones	75
a) Facultades. Actos de disposición jurídica sobre la unidad privativa	75
b) Obligaciones	77
c) Prohibiciones	80
1. Sujetos de la prohibición	81
2. Carácter de las restricciones y prohibiciones	82
3. Enumeración legal	82
I. Destino: moral y buenas costumbres	83
II. Tranquilidad y seguridad	86
III. Seguridad del inmueble	88
4. El caso de la sobreelevación y excavación	89
d) Normas administrativas	90
e) Sanciones. Procedimiento judicial. Juez competente. Cuestiones procesales	92
§ 11. Gastos y contribuciones (expensas comunes)	92
a) Obligación de conservación	92

b) Obligación de pago. Diferenciación	92
c) Expensas comunes ordinarias y extraordinarias	95
d) Naturaleza jurídica	96
e) Certificado de deuda	107
f) Defensas	109
1. Renuncia al uso y goce de los bienes y servicios comunes	109
2. Prohibición de abandono o transferencia de la unidad funcional como modo de liberación	110
— Abandono de la cochera	113
3. Prorrato de expensas impagas	114
4. Compensación con créditos contra el consorcio	116
5. Exención del pago	116
§ 12. Obligados al pago	118
a) Principio general vigente	118
b) La nueva normativa (poseedores por cualquier título)	120
§ 13. Modificaciones en cosas y partes comunes	123
a) Mejora u obra nueva que requiere mayoría	124
b) Mejora u obra nueva que requiere unanimidad	126
c) Mejora u obra nueva en interés particular	128
d) Reparaciones urgentes	129
e) Grave deterioro o destrucción del edificio	131
§ 14. Reglamento de propiedad horizontal	134
a) Concepto	134
b) Naturaleza jurídica	135
c) Obligatoriedad del reglamento	138
d) Diversos sistemas. Derecho comparado	139
1. Facultativo	139
2. Obligatoriedad condicionada	139
3. Obligatorio	139
e) Cláusulas inderogables por los consorcistas	139
f) Cláusulas abusivas	141
g) Redacción y sanción	142
h) Contenido del reglamento de propiedad horizontal	143
§ 15. Modificación del reglamento de propiedad horizontal	153
§ 16. Asambleas	156
a) Noción	156
b) El derecho-obligación de deliberar	157
c) Clases	159
1. Asambleas ordinarias	159
2. Asambleas extraordinarias	159
d) Voto	160
e) Constitución de la asamblea. Convocatoria y quórum	162
1. Forma de convocar	162
2. Citación	163
3. Presidencia	163
4. Cuarto intermedio	163
5. Mociones de orden	164
6. Abstención	165
f) Funcionamiento de las asambleas. Validez de las resoluciones del consorcio	167

g) Facultades de la asamblea	168
h) Mayorías	169
1. Diferencia de la mayoría con el quórum	170
2. Tipos de mayorías	170
i) Mayoría absoluta	171
j) Impugnación. Nulidad de la asamblea	174
1. Causales	174
2. Plazo de interposición de la caducidad	175
k) Conformidad expresa del titular	175
l) Actas	177
§ 17. Asamblea judicial	178
— Noción	179
§ 18. Consejo de propietarios	183
a) Noción	183
b) Constitución	184
c) Naturaleza jurídica	184
d) Formación de su voluntad	185
e) Disposiciones legales	185
§ 19. Administrador	187
a) Noción	187
b) Naturaleza jurídica	187
c) Designación y remoción	188
1. Designación	188
2. Remoción	191
3. Plazo de mandato	192
4. Cesación del mandato	193
5. Designación del reemplazante	194
d) Derechos y obligaciones	195
e) Derechos no enunciados	202
f) Obligaciones de medio y de resultado	205
g) Responsabilidad contractual y extracontractual	206
§ 20. Subconsorcios	206
§ 21. Infracciones	208
a) Tipo de proceso	210
b) Juez competente	210
c) Cese de la infracción	210
d) Prescripción	211
§ 22. Prehorizontalidad	212
a) Contratos anteriores a la propiedad horizontal	212
b) Preconsorcio	214
c) Seguro obligatorio	217
d) Exclusiones	220

Parte II

Conjuntos inmobiliarios

§ 1. Un nuevo derecho real autónomo	223
§ 2. Concepto de conjuntos inmobiliarios	226

§ 3. Características	227
§ 4. Configuración legal: propiedad horizontal especial	228
a) Cosas y partes necesariamente comunes	230
b) Cosas y partes privativas	232
c) Facultades y obligaciones del propietario	233
d) Límites perimetrales	234
e) Limitaciones y restricciones reglamentarias	235
f) Gastos y contribuciones (expensas)	235
g) Cesión de la unidad funcional	237
h) Régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios	238
i) Servidumbres y otros derechos reales	239
j) Transmisión de unidades	241
k) Poder disciplinario	245

Bibliografía general