

ALBERTO A. GABÁS

Propiedad horizontal

ORIGEN Y EVOLUCIÓN. NATURALEZA JURÍDICA: DIVERSAS TEORÍAS.
DERECHO REAL AUTÓNOMO. LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL DERECHO
ARGENTINO. REGLAMENTO DE PROPIEDAD. CONSORCIO. ÓRGANOS.
BIENES: CLASES, FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.
INFRACCIONES. SUBCONSORCIOS. PREHORIZONTALIDAD.
ANÁLISIS DE LAS NORMAS DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL
Y SU COTEJO CON LA LEY 13.512. DERECHO DE SUPERFICIE
EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL. DERECHOS DEL CONSUMIDOR

PRÓLOGO DE **GUSTAVO ESPARZA**

**ANÁLISIS BAJO
EL CÓDIGO CIVIL
Y COMERCIAL
DE LA NACIÓN**


hammurabi
JOSE LUIS DEPALMA EDITOR

ÍNDICE GENERAL

PRÓLOGO	9
ABREVIATURAS	27

PARTE PRIMERA

EL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO I

CONCEPTOS GENERALES

§ 1. Propiedad y propiedad horizontal. Noción y evolución	31
§ 2. Motivos socioeconómicos. Necesidad de legislación sobre división horizontal de la propiedad	37
§ 3. Concepto de propiedad horizontal	42
§ 4. Diferencias con el condominio	44
a) Introducción	44
b) Noción de consorcio y de condominio	45
c) Naturaleza jurídica del condominio	46
§ 5. Terminología	47

CAPÍTULO II

NATURALEZA JURÍDICA

§ 6. Teoría de la copropiedad o comunidad	51
§ 7. Teoría del derecho de superficie	52
§ 8. Teoría de la sociedad	53
§ 9. Teoría de la servidumbre	54
§ 10. Teoría del usufructo y enfiteusis	56
§ 11. Teoría del derecho autónomo	57

CÓDIGO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

— Fuentes de la propiedad horizontal	61
— Antecedentes extranjeros	61
— Legislación comparada	62
— La propiedad horizontal en los Estados Unidos de América, Inglaterra y Alemania	63
§ 13. Antecedentes legislativos argentinos	63
— Proyectos de unificación	66
§ 14. Modos comunes de adquisición de la propiedad horizontal	69
a) Prescripción	69
b) Tradición	70
c) Sucesión	71
§ 15. Modos específicos de constitución de la propiedad horizontal	71
a) Edificios construidos	72
1. Diversos casos	72
2. La partición	73
b) Edificios a construir	75
1. Métodos de construcción directa	75
2. Métodos de construcción indirecta	80
3. Fideicomiso inmobiliario	82
▪ <i>Jurisprudencia</i>	
— Condominio	83
— Construcción	83
— Naturaleza	84
— División de condominio	85
— Régimen de venta	86

PARTE SEGUNDA
**ANÁLISIS DE LAS NORMAS
DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL**

§ 16. Noción del derecho de propiedad horizontal (art. 2037)	89
— Concepto	89
§ 17. Constitución del derecho (art. 2038)	92
a) Reglamento de propiedad	92
b) Noción	92
c) Naturaleza jurídica	92
d) Redacción y sanción	94
e) Obligatoriedad	95
f) Diversos sistemas. Derecho comparado	95
1. Facultativo	95
2. Obligatoriedad condicionada	95
3. Obligatorio	96

g) Cláusulas obligatorias e inderogables por los propietarios	96
h) Cláusulas abusivas	97
i) Inscripción	98
§ 18. Unidad funcional (art. 2039)	99
a) Noción de unidad funcional	99
b) El caso de las cocheras y espacios guardacoches	113
§ 19. Cosas y partes comunes (art. 2040)	114
a) Noción de cosas y partes comunes	115
b) Cosas comunes de uso exclusivo	115
c) Límites al uso de cosas y partes comunes	117
§ 20. Cosas y partes necesariamente comunes (art. 2041)	118
a) Introducción. Bienes comunes	118
b) Noción y atribución de necesidad	119
c) Análisis de la enumeración legal	120
1. Inciso a)	120
2. Inciso b)	120
3. Inciso c)	121
4. Inciso d)	121
5. Inciso e)	122
6. Inciso f)	122
7. Inciso g)	123
8. Inciso h)	124
9. Inciso i)	124
10. Inciso j)	124
11. Inciso k)	125
12. Inciso l)	125
§ 21. Cosas y partes comunes no indispensables (art. 2042)	125
— Criterio de la clasificación	125
§ 22. Casos no enumerados	126
a) Contrapisos y armazón	126
b) Bohardillas o desvanes y bauleras	127
c) Puertas de entrada a unidades funcionales	127
d) Ventanas, banderolas y entradas de luz	127
e) Locales o unidades para renta	127
f) Subsuelo	127
g) Espacio aéreo	128
h) Aceras	128
§ 23. Posibilidad de conversión de cosas comunes	128
a) Primer caso	129
b) Segundo caso	129
§ 24. Partes comunes inaccesibles	130
§ 25. Propiedad del muro medianero. Reserva de crédito	130
§ 26. Reserva de propiedad y explotación de partes comunes	131
§ 27. Destino y uso de las partes comunes	132
a) Destino principal	132
b) Destino secundario	132

Relaciones al destino	133
Paraph sobre partes comunes. Valor de la unidad	135
Posibilidad de uso de cosas comunes por terceros	135
Locación de cosas comunes. Casos	136
1. Bienes comunes conforme a su naturaleza	136
2. Bienes comunes por voluntad de las partes	136
3. Prohibición de la locación	137
■ <i>Jurisprudencia</i>	
- Alcance de la norma	137
- Reserva de propiedad y explotación de partes comunes	137
- Reserva de crédito	138
- Uso de partes comunes	138
§ 28. Cosas y partes propias (art. 2043)	139
§ 29. Consorcio (art. 2044)	141
a) Consorcio y edificio. Noción	141
b) Naturaleza jurídica	145
1. Teoría negativa de la personalidad	145
2. Teorías que aceptaban la personalidad restringida del consorcio	149
3. Teoría que reconoce personalidad amplia	152
4. El consorcio como persona jurídica en el Código Civil y Comercial	155
c) Extinción de la personalidad del consorcio	155
d) Consorcio de hecho o preconsorcio	155
e) Intervención del consorcio en juicio	157
f) Nombre, domicilio y patrimonio	158
1. Nombre	158
2. Domicilio	159
3. Patrimonio	159
g) Otras manifestaciones de la personalidad	161
1. Relaciones con los propietarios y con el personal de servicio	161
2. Libros del consorcio	161
h) Relación entre la personalidad del consorcio, su patrimonio, finalidad y facultades	161
i) Efectos prácticos. Sentencia contra el consorcio. Responsabilidad	163
1. Responsabilidad en la legislación derogada	167
2. Responsabilidad emergente del Código Civil y Comercial	167
j) Análisis de la legislación vigente	169
■ <i>Jurisprudencia</i>	
- Personalidad. Naturaleza jurídica	179
- Miembros. Ocupantes. Adquirentes con boleto	180
- Preconsorcio o consorcio de hecho	181
- Responsabilidad por daños	182
- Responsabilidad frente a terceros	182
- Intervención en juicio. Legitimación. Personería	183
- Derechos y obligaciones durante la construcción del edificio	183
- Nacimiento	184
- Libros	184
- Intervención judicial	184

§ 30. Facultades de los propietarios (art. 2045)	185
a) Introducción	186
b) Inescindibilidad. Unidades complementarias	187
§ 31. Obligaciones (art. 2046)	188
a) Introducción	188
b) Análisis de la enumeración legal	189
1. Inciso a)	190
2. Inciso b)	190
3. Inciso c)	191
4. Inciso d)	192
5. Inciso e)	193
6. Inciso f)	194
c) Reglamento interno	194
1. Sanción	194
2. Contenido	196
§ 32. Prohibiciones (art. 2047)	196
a) Introducción	196
b) Análisis de la enumeración legal	196
1. Inciso a)	197
2. Inciso b)	197
3. Incisos c) y d)	197
■ <i>Jurisprudencia</i>	
- Moral y buenas costumbres	198
- Destino fijado por reglamento	198
- Perjuicio a copropietarios	200
- Tranquilidad	201
- Disposiciones administrativas	201
- Cambio de destino	201
§ 33. Gastos y contribuciones (art. 2048)	202
a) Noción	203
b) Naturaleza jurídica	203
1. Obligaciones «propter rem» o ambulatorias. Cargas y gravámenes	208
2. El caso específico de las expensas comunes	210
c) Análisis de la enumeración legal	226
■ <i>Jurisprudencia</i>	
- Cobro de expensas comunes. Obligación de pago	227
- Eximición de pago	227
- Cuotas y gastos de construcción	228
- Daños. Reparaciones. Conservación. Servicios	228
- Locales. Unidades de planta baja y con salida directa	229
- Porcentuales. Servicios no prestados. Reforma	231
- Acción judicial para eximición o reducción de pago	231
- Ocupantes con boleto	232
§ 34. Defensas (art. 2049)	232
a) Imposibilidad de liberación de pago. Renuncia y abandono	234
b) Excepción de compensación. Créditos contra el consorcio	236
c) Eximición parcial de pago	236

§ 35. Obligados al pago (art. 2050)	236
§ 36. Propietarios	236
§ 37. Ocupantes por otro título	237
1. El caso del condominio	239
2. La sociedad conyugal	240
Modificaciones en cosas y partes comunes (art. 2051)	240
a) Tipo de mayorías para obras nuevas o mejoras	241
b) Oposición y reclamo judicial	242
§ 37. Mejora u obra nueva (art. 2052)	243
a) Afectación estructural del edificio	243
b) Mejoras u obras en beneficio particular	246
§ 38. Mejoras u obras en beneficio particular (art. 2053)	246
a) Asunción de gastos	246
b) Consecuencias secundarias	247
■ <i>Jurisprudencia</i>	248
§ 39. Reparaciones urgentes (art. 2054)	252
§ 40. Grave deterioro o destrucción del edificio (art. 2055)	254
a) Afectación estructural del edificio. Determinación del valor	254
b) Condominio	256
c) Oposición de la minoría	256
d) Desacuerdo con la valuación judicial. Obligatoriedad	257
§ 41. Reglamento de propiedad horizontal (art. 2056)	257
a) Introducción	258
b) Noción. Naturaleza jurídica. Redacción y sanción. Obligatoriedad. Diversos sistemas. Derecho comparado. Cláusulas obligatorias. Cláusulas abusivas. Inscripción	258
c) Análisis de la legislación vigente	258
1. Incisos a) y b)	259
2. Incisos c) y d)	259
3. Inciso e)	259
4. Inciso f)	261
5. Inciso g)	262
6. Incisos h), i), j) y k)	262
7. Inciso l)	263
8. Inciso m)	263
9. Inciso n)	264
10. Inciso ñ)	264
11. Inciso o)	267
12. Inciso p)	269
13. Inciso q)	269
14. Inciso r)	270
15. Inciso s)	270
16. Inciso t)	270
17. Inciso u)	271
■ <i>Jurisprudencia</i>	
1. Reglamento de copropiedad	271
- Forma, escritura, inscripción	271

- Cláusulas abusivas	272
- Otorgamiento	272
- Redacción por el vendedor	272
- Gastos	273
- Obligatoriedad	273
- Cláusulas abusivas y de reserva de derechos	275
2. Reglamento interno	277
§ 42. Modificación del reglamento (art. 2057)	277
a) Reforma extrajudicial	278
b) Reforma judicial	278
■ <i>Jurisprudencia</i>	
- Reforma, inscripción	281
- Reforma. Mayoría. Reforma judicial	282
§ 43. Asambleas (art. 2058)	285
a) Concepto	285
b) Cuarto intermedio	287
c) Mociones de orden	288
d) Abstención	288
e) Funciones del presidente	288
f) Límites al derecho a votar	289
g) Análisis de la legislación vigente	289
1. Inciso a)	289
2. Inciso b)	289
3. Inciso c)	290
4. Inciso d)	290
§ 44. Convocatoria (art. 2059)	291
a) Mociones de orden	291
b) Análisis de la legislación vigente	292
■ <i>Jurisprudencia</i>	
- Asambleas	296
- Derecho a deliberar y votar	297
- Mayoría	297
- Nulidad. Orden del día	297
- Nulidad. Falta de citación	298
- Nulidad. Unanimidad	298
- Nulidad. Voto de poseedores con boleto	299
- Nulidad. Sujeto pasivo	299
- Nulidad. Improcedencia. Tipo de proceso	299
- Nulidad. Confirmación	299
- Nulidad. Arbitrariedad e injusticia	300
§ 45. Mayorías (art. 2060)	300
a) Introducción	300
b) Diferencia con el «quorum». Norma genérica y residual. Tipos de mayorías	300
c) Validez de las decisiones de la simple mayoría de presentes	302
d) Ineficacia asamblearia. Plazo de caducidad	305
e) La mediación como acto impeditivo de la caducidad	309
§ 46. Supresión o limitación de derechos (art. 2061)	311

§ 47. Actas (art. 2062)	313
a) Libros obligatorios	313
1. Libro de Actas	314
I. Forma de llevarlo	314
II. Forma de confeccionar las actas	315
2. Libro de Órdenes	316
3. Libro de Sueldos o Registro de Empleados	316
4. Libro de Administración. Obligatoriedad	317
5. Libro de Registro de Firmas	318
6. Libro de Registro de Propietarios	319
§ 48. Asamblea judicial (art. 2063)	319
a) Introducción	320
b) Presupuestos	320
c) Procedimiento	322
■ <i>Jurisprudencia</i>	324
§ 49. Consejo de propietarios (art. 2064)	324
a) Introducción	325
b) Análisis de la legislación vigente	326
1. Inciso a)	326
2. Inciso b)	327
3. Inciso c)	327
4. Inciso d)	327
§ 50. Administrador (art. 2065)	328
a) Concepto	328
b) Naturaleza jurídica	328
c) Designación y remoción	329
d) Actos del administrador aparente	329
e) Funciones y facultades	331
f) Tipo de obligaciones del administrador	331
1. Obligaciones de medio	331
2. Obligaciones de resultado	332
g) Responsabilidad	332
1. Clases de responsabilidad	333
I. Según el sujeto	333
— Personal	333
a. Respecto de su mandante	333
b. Respecto de terceros	333
II. Según la fuente	334
II.1. Legal (Código Civil y Comercial)	334
II.2. Reglamentaria (reglamento de propiedad horizontal)	335
II.3. Asamblearia	336
— Límites	336
II.4. Disciplinaria	336
III. Según la naturaleza de la causa	337
IV. Según el factor de atribución (subjettiva u objetiva)	337

h) Análisis de la legislación vigente	337
1. Unificación de la responsabilidad civil. Los factores de atribución	341
2. La responsabilidad del administrador del consorcio a la luz de la nueva legislación	343
I. Responsabilidad como administrador de una persona jurídica	344
II. Responsabilidad como representante de la persona jurídica	346
III. Responsabilidad como profesional liberal	346
IV. Responsabilidad como mandatario	347
3. Responsabilidad del consorcio por actos del administrador	348
■ <i>Jurisprudencia</i>	348
— Representación	348
— Naturaleza jurídica	350
§ 51. Designación y remoción (art. 2066)	350
a) Designación	350
b) Remoción	353
c) Otras causales de extinción del mandato del administrador	356
d) Consecuencias de la extinción del mandato	356
■ <i>Jurisprudencia</i>	357
— Nombramiento	357
— Remoción	358
— Renuncia	359
§ 52. Derechos y obligaciones (art. 2067)	359
a) Introducción	360
b) Análisis de la legislación vigente	361
1. Inciso a)	361
2. Inciso b)	361
3. Inciso c)	361
4. Inciso d)	362
5. Inciso e)	362
6. Inciso f)	370
7. Inciso g)	371
8. Inciso h)	371
9. Inciso i)	372
10. Inciso j)	373
11. Inciso k)	374
12. Inciso l)	374
13. Inciso m)	375
c) Ley 14.701 de la provincia de Buenos Aires (Registro Público de Administradores)	379
1. Eficacia y operatividad	386
2. Inconstitucionalidad	387
3. Normas constitucionales violadas	399
■ <i>Jurisprudencia</i>	417
— Funciones. Deberes. Facultades judiciales	417
§ 53. Subconsorcios (art. 2068)	418
§ 54. Infracciones (art. 2069)	420
a) Ámbito de aplicación	420

ÍNDICE GENERAL

§ 55. b) Tipo de procedimiento judicial	421
c) Legitimación	422
§ 55. Prehorizontalidad (art. 2070)	423
§ 56. Seguro obligatorio (art. 2071)	426
a) El régimen de la derogada ley 19.724	426
b) Contratación de un seguro	427
c) Seguro de caución	429
d) Liberación de gravámenes	431
§ 57. Exclusiones (art. 2072)	431

PARTE TERCERA

**EL DERECHO DE SUPERFICIE EN LA PROPIEDAD
HORIZONTAL Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL
SUPERFICIARIA**

§ 58. Introducción	435
§ 59. Constitución del derecho de superficie en edificios en propiedad horizontal	437
§ 60. Diferencias entre el derecho de superficie y el de sobreconstrucción	444
§ 61. Propiedad horizontal superficiaria	445

PARTE CUARTA

**LOS DERECHOS DEL CONSUMIDOR
Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

§ 62. Introducción	451
a) Noción	451
b) El consorcio como ámbito de aplicación de los derechos del consumidor	452
c) Situaciones fácticas y jurídicas que ponen en duda la aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor en la propiedad horizontal	454
§ 63. Análisis de las distintas relaciones jurídicas que se presentan en el consorcio de propiedad horizontal	456
a) Relación: consorcio - administrador	456
b) Relación: consorcio - propietario	459
c) Relación: administrador - propietario	460
1. Obligaciones impuestas por el Código Civil y Comercial como administrador de consorcios	460
2. Normas sobre administradores de personas jurídicas en general impuestas por el Código	461
3. Obligaciones derivadas del contrato de mandato en el Código	461
4. Obligaciones derivadas de la representación de todo tipo de personas jurídicas en el Código	462
5. Conclusión	463
d) Relación (extraconsorcial): consorcio o propietario - tercero contratante	465

ÍNDICE GENERAL

25

§ 64. Responsabilidad	466
a) Introducción	466
b) Unificación de la responsabilidad civil	466
§ 65. Tipos de obligaciones asumidas por el administrador	467
a) Obligación de resultado	467
b) Obligación de medio	468
c) Responsabilidad ante leyes de consumo	471
d) Responsabilidad legal y solidaridad	471
BIBLIOGRAFÍA GENERAL	475