

---

**CELIA WEINGARTEN - CARLOS GHERSI**  
**DIRECTORES**



# **CONSORCIO DE PROPIETARIOS PROPIEDAD HORIZONTAL**

## **Código Civil y Comercial de la Nación**

Constitución del inmueble. Escritura.  
Reglamento. Inscripción Registral.  
Partes comunes y propias. Uso y goce.  
La personalidad jurídica. Asamblea.  
Administrador y Consejo. Responsabilidad.  
Derechos y obligaciones. Copropietarios.  
Cargas. Expensas. Prohibiciones.  
Vicios redhibitorios. Obligación de saneamiento.  
Daños producidos al y desde el consorcio.  
Jurisprudencia temática sistematizada.

**ediciones dyd**  
innovación jurídica



---

**CORTE SUPREMA  
BIBLIOTECA**

SIG. TOPOGRAFICA

C7627

INVENTARIO

152.048



**Presentación** ..... 15

**CAPÍTULO 1 - Karin Alfie**  
**Constitución del inmueble en Consorcio de Propiedad horizontal de co-propietarios**

1.1. Introducción..... 19

1.2. Titularidad de dominio en la propiedad horizontal..... 20

1.3. Reglamento de copropiedad y Administración..... 23

1.3.1. La escritura pública como forma requerida..... 25

1.3.2. Deber de inscripción en el Registro Inmobiliario..... 30

1.4. El reglamento de propiedad horizontal como parte integrante del título suficiente sobre la unidad funcional..... 31

1.5. Deber del propietario de notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional..... 33

1.5.1 Medios de notificación fehaciente..... 34

**CAPÍTULO 2 - Ethel Humphreys**  
**El derecho real de propiedad**

2.1. El carácter de derecho real..... 39

2.2. La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio..... 45

2.2.1. Facultades de uso, goce y disposición material y jurídica..... 49

2.2.2. Ejercicio de los derechos del copropietario sobre: 49

2.2.2.1. Partes privativas: Cosas y partes propias..... 49

2.2.2.2. Partes comunes de un edificio..... 55

2.2.2.2.1. Cosas y partes necesariamente comunes..... 62

2.2.2.2.2. Cosas y partes comunes no indispensables..... 66

2.2.2.3. Conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal.....	76
2.2.2.4. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.....	83
2.3. Conclusión.....	85

**CAPÍTULO 3 - Carlos Gherzi**  
**El consorcio de Propietarios como persona jurídica**

3.1. Introducción.....	89
3.2. La regulación de las personas Jurídicas Consorcio de propietarios.....	92
3.2.1. Los principios generales.....	92
3.2.1.1. La limitación económica.....	93
3.2.1.2. La operatividad del Consorcio de propietarios.....	93
3.2.2. Precisiones en cuanto al tipo de persona jurídica de existencia ideal privada.....	95
3.3. El rol y función de los órganos y efectos de la personalidad jurídica.....	95
3.3.1. Principios generales.....	95
3.3.2. El rol y función del administrador.....	96
3.4. La responsabilidad del Consejo de administración.....	97
3.5. La aplicación de normas análogas ante ausencia u omisión regulatoria a los órganos de fiscalización, Consejo.....	97
3.6. La Asamblea: alguna aplicación genérica, además de la específica.....	98
3.7. No hay norma específica para el caso de liquidación El Liquidador.....	99
3.8. Conclusión.....	100

**CAPÍTULO 4 - Carolina Gatto**  
**Regulación jurídica de la Asamblea**

4.1. Asamblea. Carácter de la asamblea.....	105
---	-----

4.1.2. Quiénes forman parte de la asamblea.....	106
4.1.2.1. Acreditación de propietario.....	107
4.1.2.2. Acreditación de la representación.....	108
4.1.2.2.1. Su relación con el mandato.....	109
4.1.2.2.2. Gestión de negocios.....	109
4.1.2.2.3. Aplicación del artículo 48 del CPCCN. Ejercicio de la abogacía.....	110
4.1.2.2.4. El requisito de la certificación de firmas.....	111
4.1.3. Convocatoria de la asamblea. Requisitos.....	111
4.1.3.1. El administrador.....	112
4.1.3.2. El Magistrado.....	112
4.1.3.3. Auto-convocatoria.....	113
4.1.4. Clasificación de las asambleas.....	114
4.1.4.1. Ordinarias.....	114
4.1.4.2. Extraordinarias.....	114
4.1.5. Funcionamiento. Quórum. Mayorías.....	115
4.1.5.1. Propuesta de decisiones.....	115
4.1.5.2. Mayoría absoluta. Unanimidad.....	116
4.1.5.3. Actas.....	117
4.1.6. Facultades de la asamblea.....	117
4.1.7. Nulidad de las asambleas. Consecuencias. Responsabilidad para los asambleístas.....	118
4.1.8. Antecedentes y cambios introducidos con la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación.....	120
4.1.9. Relación con la Ley de Defensa al Consumidor.....	123
4.1.9.1. La redacción del reglamento en forma clara y completa. Adhesión. Clausulas abusivas.....	123
4.1.9.2. La administración y la constructora como empresa proveedora de servicios y el consorcio como consumidor.....	125

**CAPÍTULO 5 - Dall´Ora, Adriana Sandra**  
**Las relaciones del administrador con los consorcistas**

5.1. El administrador. El factor Confianza: fundamento.....	131
5.2 Elección.....	133

5.2.1. Un propietario.....	142
5.2.2. Un tercero.....	143
5.2.2.1. Persona Jurídica humana.....	143
5.2.2.2 Persona Jurídica de existencia ideal.....	143
5.3. Aplicación de las reglas:	
5.3.1. Mandato.....	143
5.3.2. Obra o Servicio.....	145
5.3.3. La Ley de Defensa del Consumidor.....	147
5.4. Acefalia transitoria: soluciones.....	148
5.5. Atribuciones: (art.2067).....	152
5.5.1. Facultades.....	152
5.5.2. Obligaciones. Principios generales.....	153
5.6. Libros, y rendición de cuentas anuales y en caso de cesación de mandato. (ver la parte de rendición de cuentas que esta en otra parte del Código).....	155
5.7. Pago de aportes, cargas , contribuciones de empleados y control de los mismos de las empresas subcontratadas.....	160

**CAPÍTULO 6 - Virginia M. Rodríguez Alonso**  
**Las principales prohibiciones a los copropietarios en beneficio al consorcio**

6.1. Introducción.....	165
6.2. Destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de propiedad horizontal.....	166
6.3. Perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia. Las inmisiones. Definición y Clasificación.....	168
6.4. Los ruidos.....	168
6.5. Los olores.....	170
6.6. Ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble.....	173
6.7. Depositar cosas peligrosas o perjudiciales.....	174
6.8. Las acciones en caso de incumplimiento.....	178
6.9. Conclusión.....	180

**CAPÍTULO 7 - Carlos A Gheri**  
**La responsabilidad del administrador del consorcio**

7.1. Introducción.....	183
7.2. El administrador.....	183
7.2.1. Uno o varios consorcistas en forma honoraria.....	184
7.2.2. Uno o varios consorcistas en forma onerosa. Terceros. Ley 26.361.....	185
7.3 Formalidad de la designación.....	185
7.4. Derechos y obligaciones del Administrador.....	186
7.5. El administrador y la guarda de la documentación.....	187
7.6. Los actos de conservación de las cosas comunes.....	188
7.7. La rendición de cuentas y balances anuales.....	189
7.8. Designación y despido del personal.....	189
7.9. Obligación de prevención y seguridad.....	190
7.10. Renuncia por remoción del administrador.....	190
7.11. Notificación de reclamos administrativos y judiciales.....	190
7.12. Certificado de deudas y créditos. Representación.....	190
7.13. Conclusión.....	191

**CAPÍTULO 8 - Carlos Gheri**  
**El Consejo del consorcio**

8.1. Introducción.....	199
8.2. La designación del Consejo por el Reglamento constitutivo o por la Asamblea.....	199
8.3. Atribuciones, derechos y obligaciones del Consejo.....	199
8.3.1. Convocar a Asamblea.....	199
8.3.2. Competencia sobre el control de actos del consorcio.....	200
8.3.3. Autorización al Administrado ante eventos urgentes o emergencias.....	200
8.4. Ejercer la administración en casos especiales.....	201
8.5. Las relaciones de la Asamblea y el Consejo.....	202
8.6. Conclusión.....	203

**CAPÍTULO 9 - Gabriela Rossello**

**Facultades y obligaciones de los copropietarios**

9.1. Introducción..... 207  
 9.2. Facultades de copropietarios..... 207  
 9.3. Obligaciones de lo copropietarios..... 210

**CAPÍTULO 10 - Mónica Hise**

**Pagos de expensas. Expedición de Certificados**

10.1. Introducción..... 217  
 10.2. El análisis de las "las expensas comunes"..... 218  
 10.3. El Código introduce algunas novedades en cuanto a las expensas..... 224  
 10.4. En cuanto a las expensas comunes extraordinarias reguladas en el párrafo cuarto, las mismas son de pago obligatorio por todos los consorcistas, y deben ser fijadas por asamblea..... 226  
 10.5. La importancia del art. 2049, que recepta los lineamientos de la legislación actual..... 227  
 10.6. Emisión del certificado de debitos y créditos..... 229  
 10.6.1. Quién y cómo debe expedirse para ser título ejecutivo..... 229  
 10.6.2. Cómo deben confeccionarse los certificados..... 230  
 10.6.3. Este crédito tiene privilegio, ello de conformidad con lo normado en el Código Civil y Comercial de la Nación..... 231  
 10.6.4. Título ejecutivo..... 231  
 10.7. Los inquilinos o comodatarios en el pago de expensas..... 235  
 10.8. Conclusión..... 235

**CAPÍTULO 11 - Elena Mercedes Mera**

**Modificaciones en Cosas y Partes Comunes**

11.1. Clasificación. Elemento común: informe técnico..... 239  
 11.1.1. Mejoras u obras nuevas que no gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial Análisis y quórum (art. 2051) ..... 242

11.1.2. Mejoras u obras nuevas que gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial. Análisis y quórum (art. 2052)..... 245  
 11.2. Mejora u obra nueva en interés particular. Análisis (art. 2053). 246  
 11.3. Reparaciones urgentes (art. 2054)..... 247  
 11.3.1. Ordenadas por el Administrador..... 248  
 11.3.2. Ordenadas por el Consejo de Propietarios..... 250  
 11.3.3. Cualquier propietario..... 250  
 11.4. Conclusión..... 251

**CAPÍTULO 12 - Graciela Lovece**

**La construcción de edificios.**

**Los vicios redhibitorios y los vicios ruinógenos**

12.1. Introducción..... 255  
 12.2. La Obligación de Saneamiento como Marco General de Regulación..... 257  
 12.3. La responsabilidad por garantía..... 259  
 12.4. La obligación de saneamiento. Su disponibilidad..... 259  
 12.4.1. Las distintas estructuras contractuales discrecional, por adhesión y de consumo..... 260  
 12.4.2. Las cláusulas de supresión o disminución de la responsabilidad como clausulas no convenidas..... 261  
 12.5. La responsabilidad por la obligación de saneamiento..... 263  
 12.6. Los daños y la responsabilidad..... 265  
 12.7. Los supuestos de pluralidad de bienes y de sujetos..... 266  
 12.8. La ignorancia o el error del garante..... 267  
 12.9. La regulación específica de los Vicios Ocultos y la Responsabilidad..... 268  
 12.9.1. Las posibilidades de ampliación de la garantía..... 269  
 12.9.2. Las limitaciones a la responsabilidad y las relaciones de consumo..... 270  
 12.9.3. Los plazos de caducidad y de prescripción de la garantía por vicios..... 272  
 12.10. El contrato de Obra y la regulación de los vicios ruinógenos.. 274

12.10.1. La sistematización del contrato de obra.....	274
12.10.2. Las variaciones en la obra proyectada.....	274
12.10.3. La imposibilidad de ejecución o continuación de la obra...	276
12.10.4. El caso fortuito en el período previo a la entrega del inmueble.....	277
12.10.5. La verificación y la aceptación de la obra.....	278
12.10.6. La garantía sobre vicios que no afectan la solidez de la obra. Plazos.....	279
12.10.6.1. La recepción provisoria y definitiva. Efectos.....	280
12.10.6.2. Los vicios aparentes y los ocultos. Régimen.....	281
12.10.7. La obra en ruina o impropia para su destino. La responsabilidad objetiva.....	283
12.10.7.1. La extensión de la responsabilidad la concurrencia y la solidaridad del art. 40 Ley de Consortio.....	286
12.10.7.2. La ampliación legal de la garantía. Caducidad y prescripción.....	288
12.10.7.3. La cláusula de dispensa como cláusula abusiva.....	289
12.10.8. Las responsabilidades complementarias.....	289
12.11. Conclusión.....	290

### CAPÍTULO 13 - Silvina Munilla

#### La propiedad horizontal, los consorcios y los derechos de las personas con capacidad restringida

13.1. Introducción.....	293
13.2. El marco normativo.....	293
13.2.1. La Convención de los Derechos de las Personas con Discapacidad. La discapacidad en general.....	293
13.2.2. La ley de Salud Mental 26.657.....	295
13.2.3. El Código Civil y el Código Civil y Comercial de la Nación....	296
13.3. La terminología actual en materia de salud mental: paradigma no discriminatorio.....	299
13.4. La "normal" convivencia.....	300
13.4.1. El uso de partes comunes.....	301
13.4.2. Puertas adentro.....	303

13.5. La "anormal convivencia".....	303
13.5.1. Prohibiciones.....	303
13.5.2. Infracciones.....	304
13.6. El consorcio, la asamblea y el administrador: repasamos conceptos.....	304
13.7. De la casuística a la acción en el campo de la salud mental....	305
13.7.1. Existencia de riesgo cierto e inminente de daño para sí o para terceros.....	305
13.7.2. Inexistencia de riesgo cierto e inminente de daño para sí o para terceros.....	306
13.7.2.1. Legitimados.....	307
13.7.2.1.1. El propio interesado.....	307
13.7.2.1.2. El cónyuge no separado de hecho y el conviviente mientras la convivencia no haya cesado.....	308
13.7.2.1.3. Los parientes dentro del cuarto grado; si fueran por afinidad, dentro del segundo grado.....	308
13.7.2.1.4. El Ministerio Público.....	308
13.7.2.1.5. Legitimación de los copropietarios, inquilinos y ocupantes para formular la denuncia.....	309
13.7.2.1.6. Legitimación de los administradores de consorcios para formular la denuncia.....	309
13.8. El procedimiento.....	310
13.9. Medidas cautelares.....	311
13.10. Registración de la sentencia.....	313
13.11. La curatela.....	313

### CAPÍTULO 14 - Carla D. Cassaglia

#### Daños producidos por el consorcio y/o sus copropietarios

14.1. Introducción.....	317
14.1.1. Cosas arrojadas desde pisos superiores.....	320
14.1.1.1. Responsabilidad del copropietario.....	321
14.1.1.2. Extensión del resarcimiento.....	325
14.1.2. Desprendimiento de mampostería del edificio.....	325

14.1.2.1. Sujetos responsables.....	326
14.1.2.2. Eximentes de responsabilidad.....	327
14.1.2.3. Extensión del resarcimiento.....	328
14.1.3. Daños por veredas en mal Estado.....	328
14.1.3.1. Sujetos responsables.....	329
14.1.3.2. Eximentes de responsabilidad.....	331
14.1.4. Daños producidos por los dependientes del Consorcio.....	331
14.1.4.1. De la actuación de los órganos del consorcio.....	331
14.1.4.2. De los daños ocasionados por los dependientes.....	332
14.1.5. Daños producidos por vehículos saliendo de cocheras.....	336
14.1.6. Responsabilidad subsidiaria de los copropietarios.....	338
14.1.7. Conclusión.....	339

## **CAPÍTULO 15 - Valeria Bettina Blanco**

### **El derecho procesal y el consorcio**

15.1. Introducción.....	343
15.2. Medidas Cautelares. Concepto.....	343
15.2.1. Caracteres de las medidas cautelares.....	346
15.2.2. Presupuestos para su procedencia.....	349
15.2.2.1. Requisitos de fundabilidad.....	349
15.2.2.2. Requisitos extrínsecos de admisibilidad.....	351
15.3. Medidas Cautelares y Consorcio.....	353
15.3.1. El embargo.....	353
15.3.2. Intervención judicial para apertura de domicilio.....	359
15.3.3. Prohibición de innovar.....	363
15.3.4. Anotación de litis.....	367
15.4. Palabras finales.....	371