



**JUAN PEROZZIELLO VIZIER  
DIEGO H. TACHELLA**

# Derecho de Propiedad Horizontal

CONSORCIO DE PROPIETARIOS. ASAMBLEAS. ADMINISTRADOR.  
CONSEJO DE PROPIETARIOS. INFRACCIONES. REPARACIONES. EXPENSAS.  
MODIFICACIONES, MEJORAS Y OBRAS NUEVAS. DISTINTOS SUPUESTOS  
DE RESPONSABILIDAD DEL CONSORCIO. FACULTADES  
Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

prólogo de **CARLOS M. CLERC**

CORTE SUPREMA BIBLIOTECA	
SIG. TOPOGRAFICA	INVENTARIO
C8048	154.035

**1° EDICIÓN**



**hammurabi**  
JOSE LUIS DEPALMA EDITOR

## ÍNDICE GENERAL

<b>PRÓLOGO</b> .....	7
 Capítulo I	
<b>GENERALIDADES</b>	
§ 1. Concepto .....	17
§ 2. Breves nociones históricas en nuestro país .....	18
§ 3. Naturaleza jurídica .....	19
§ 4. Constitución .....	20
§ 5. Objeto .....	22
§ 6. Partes y cosas comunes .....	23
a) Cosas necesariamente comunes. Enumeración legal .....	24
1. El terreno .....	25
2. Los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a estas con el exterior .....	25
3. Los techos, azoteas, terrazas y patios solares .....	25
4. Los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad .....	27
5. Los locales e instalaciones de los servicios centrales .....	27
6. Las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional .....	28
7. La vivienda para alojamiento del encargado .....	29
8. Los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas .....	29
9. Los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes .....	30
10. 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 .....	30
11. Todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común .....	31

12. Los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio .....	31
b) Cosas y partes comunes no indispensables .....	31
c) Inembargabilidad .....	32
§ 7. Bienes comunes de uso exclusivo .....	32
§ 8. Cosas y partes propias .....	33
§ 9. Conversión de partes comunes en privativas .....	36

## Capítulo II

**CONSORCIO DE PROPIETARIOS**

§ 10. Concepto .....	39
§ 11. Personalidad .....	39
§ 12. Nacimiento .....	41
§ 13. Atributos .....	42
a) Nombre .....	42
b) Domicilio .....	43
c) Patrimonio .....	43
d) Capacidad .....	44
1. Capacidad del consorcio para adquirir en subasta .....	45
2. Usucapión de un bien privativo por parte del consorcio de copropietarios para someterlo al uso común .....	46
3. Posibilidad de enajenación de la vivienda del encargado .....	47
§ 14. Consorcio de hecho .....	48
§ 15. Responsabilidad del consorcio .....	49
a) Responsabilidad contractual .....	50
b) Responsabilidad extracontractual .....	52
c) Análisis de distintos supuestos de responsabilidad .....	53
1. Responsabilidad por los hechos de sus dependientes .....	53
2. Responsabilidad por hechos de su administrador .....	56
3. Responsabilidad por el robo o hurto en las cocheras o espacio guardacoches .....	56
4. Responsabilidad por inundaciones .....	57
5. Responsabilidad atinente al sistema de calefacción por losa radiante .....	59
6. Responsabilidad por caída en escaleras .....	59
7. Responsabilidad por objetos arrojados desde unidades de pisos superiores .....	60
8. Responsabilidad por accidentes con el ascensor .....	60
9. Responsabilidad por accidentes en juegos infantiles .....	61
10. Responsabilidad por heridas causadas por la rotura de un vidrio .....	61
§ 16. Ejecución de sentencia contra el consorcio .....	62
— Interventor recaudador .....	63
§ 17. Concursabilidad del consorcio .....	64
§ 18. Cobro de medianería .....	66
§ 19. Extinción y desafectación .....	67
§ 20. Subconsorcios .....	68

## Capítulo III

**FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

§ 21. Facultades .....	71
a) Facultades materiales .....	71
b) Facultades jurídicas .....	72
§ 22. Obligaciones .....	73
a) Cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay .....	74
b) Conservar en buen estado su unidad funcional .....	75
c) Pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa .....	77
d) Contribuir a la integración del fondo de reserva, si lo hay .....	77
e) Permitir el acceso a su unidad funcional para realizar reparaciones de cosas y partes comunes y de bienes del consorcio, como asimismo para verificar el funcionamiento de cocinas, calefones, estufas y otras cosas riesgosas o para controlar los trabajos de su instalación .....	78
f) Notificar fehacientemente al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de la unidad funcional .....	79
§ 23. Gastos y contribuciones .....	80
§ 24. Aprobación por el Consejo de Propietarios del certificado de deuda expedido por el administrador .....	81
§ 25. Eximición en el reglamento de ciertas contribuciones a determinadas unidades .....	82
a) Modificación de esas cláusulas .....	83
b) Reintegro de sumas mal liquidadas .....	85
— Prescripción .....	86

## Capítulo IV

**MODIFICACIONES, MEJORAS Y OBRAS NUEVAS**

§ 26. Introducción .....	87
§ 27. Mejora u obra nueva que requiere mayoría de los propietarios .....	88
§ 28. Mejora u obra nueva que requiere unanimidad .....	91
— Imposibilidad de suplir la unanimidad requerida para llevar a cabo este tipo de obras por autorización judicial .....	95
§ 29. Mejora u obra nueva en interés particular .....	96

## Capítulo V

**REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

§ 30. Concepto .....	97
§ 31. Origen .....	98
§ 32. Naturaleza jurídica .....	99

§ 33. Cláusulas obligatorias y facultativas .....	100
§ 34. Reglamento interno .....	102
a) Modificación. Mayorías. Cláusulas estatutarias y reglamentarias .....	102
1. Forma y oponibilidad .....	106
2. Disposición Técnico Registral 6/2019 del Registro de la Propiedad Inmueble de la ciudad de Buenos Aires .....	107
b) Reforma por vía judicial .....	108
1. Legitimación activa y pasiva .....	108
2. Mediación previa .....	112
3. Prescripción .....	112
c) Cumplimiento .....	113

## Capítulo VI

**ASAMBLEAS**

§ 35. Definición .....	119
§ 36. Clases de asambleas .....	120
a) Ordinarias y extraordinarias .....	120
b) Convocadas o autoconvocadas .....	121
c) No judiciales y judiciales .....	121
d) Primera asamblea .....	122
§ 37. Facultades de la asamblea .....	122
a) Cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal .....	122
b) Cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de estos o por quien representa el cinco por ciento de las partes indivisas con relación al conjunto .....	123
c) Cuestiones sobre la conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio .....	124
d) Cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios, si lo hubiere .....	124
§ 38. Participantes en la asamblea .....	124
§ 39. Convocatoria. Orden del día .....	125
§ 40. Autoconvocatoria .....	127
§ 41. Decisiones tomadas fuera de la asamblea .....	127
§ 42. Quórum y mayorías .....	128
a) Ausencia de los consorcistas .....	133
b) Actas .....	135
§ 43. Nulidad de la asamblea. Legitimación. Caducidad .....	135
a) Admisión .....	140
b) Rechazo .....	143
c) Mediación previa .....	144
§ 44. Asamblea judicial .....	144
— Medidas cautelares .....	148

## Capítulo VII

**ADMINISTRADOR**

§ 45. Definición .....	151
§ 46. Designación .....	153
a) Designación en asamblea judicial .....	154
b) Administrador judicial .....	154
c) Coadministrador .....	156
§ 47. Funciones .....	157
§ 48. Remuneración .....	158
§ 49. Cese .....	159
a) Renuncia .....	160
b) Vencimiento del plazo .....	160
c) Remoción .....	161
d) Remoción judicial .....	163
§ 50. Poder otorgado por el administrador a un tercero. Cese del administrador. Validez .....	164
§ 51. Incidencia de la ley 941 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires .....	165
§ 52. Representación del administrador en juicio .....	166
§ 53. Responsabilidad civil .....	168
§ 54. Responsabilidad penal .....	171
§ 55. Rendición de cuentas .....	171
a) Legitimación .....	174
b) Prescripción .....	174

## Capítulo VIII

**CONSEJO DE PROPIETARIOS**

§ 56. Introducción. Concepto .....	177
§ 57. Integración .....	179
— Duración .....	181
§ 58. Funciones .....	181
§ 59. Responsabilidad .....	184

## Capítulo IX

**EXPENSAS**

§ 60. Concepto .....	185
§ 61. Clases de expensas .....	187
— Expensas de excepción .....	189
§ 62. Fondo de reserva .....	190
§ 63. Liquidación de expensas. Composición .....	191
§ 64. Obligados al pago. Acreedor y deudor .....	192
a) Fallecimiento del deudor .....	194

b) Concurso o quiebra del propietario de la unidad	194
c) Condominio	195
§ 65. Pago de las expensas	195
a) Conceptos y formas	195
b) Recibo	196
c) Mora. Intereses	197
§ 66. Juicio de ejecución de expensas	199
a) Defensas	200
b) Prescripción	202

## Capítulo X

**INFRACCIONES**

§ 67. Cumplimiento del reglamento de copropiedad	203
§ 68. Legitimación activa	205
§ 69. Legitimación pasiva	208
§ 70. Competencia	209
§ 71. Procedimiento	210
§ 72. Medidas cautelares y autosatisfactivas	211
§ 73. Prueba	215
§ 74. Sanciones	216
§ 75. Acciones de resarcimiento	217
§ 76. Prescripción	217
§ 77. Supuestos frecuentes	218
a) Locación temporaria	219
b) Cambio de destino	220
c) Animales domésticos	221
d) Obras realizadas en contravención. Abuso del derecho	224
e) Olores y ruidos molestos. Otras inmisiones	229
f) Prohibiciones estéticas	233
1. Carteles, letreros y marquesinas	235
2. Ventanas	237
3. Cerramientos	237
4. Aires acondicionados	238
5. Rejas	239

## Capítulo XI

**REPARACIONES**

§ 78. Concepto	241
§ 79. Daños producidos en una unidad funcional. Responsabilidad	241
§ 80. Daños producidos en cosas comunes	246
§ 81. Juicio por filtraciones	248

§ 82. Relación entre la obligación del consorcio de efectuar reparaciones y la mora en el pago de expensas por parte de un propietario	252
§ 83. Obligaciones de los propietarios de permitir el contralor de las unidades funcionales	252
§ 84. Prescripción	253
§ 85. Reparaciones urgentes	253
§ 86. Oposición a la ejecución de reparaciones urgentes	254
§ 87. Habilitación de feria	256

## Capítulo XII

**EL COVID-19 Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

§ 88. Introducción	257
§ 89. Asambleas	258
§ 90. Uso y goce de partes comunes	259
§ 91. Prohibiciones	261
§ 92. Medidas autosatisfactivas	262
§ 93. Otras cuestiones procesales	263
§ 94. Administrador. Consejo de Propietarios	265
§ 95. COVID-19 en el edificio	266

<b>BIBLIOGRAFÍA GENERAL</b>	267
-----------------------------	-----