



**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

PRÓLOGO	7
 Capítulo I	
GENERALIDADES	
§ 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

BIBLIOGRAFÍA GENERAL	267
-----------------------------	-----