

CARLOS DIEGO CALVO



# MANUAL PRACTICO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

*Tercera edición actualizada*

BIBLIOTECA DE LA CORTE SUPREMA	
Nº. DE ORDEN	66.948
UBICACION	C5258

 EDITORIAL  
UNIVERSIDAD

BUENOS AIRES:

1980

# SUMARIO

## INTRODUCCION

Prólogo a la tercera edición .....	15
Prólogo a la segunda edición .....	16
Prólogo a la primera edición .....	17

### CAPITULO I

#### PROPIEDAD HORIZONTAL Y PREHORIZONTALIDAD ✓

##### Nociones generales y leyes que las regulan

1. - Propiedad horizontal .....	21
2. - Prehorizontalidad .....	22

### CAPITULO II

#### EL CONSORCIO DE COPROPIETARIOS ✓

1. - Su naturaleza. Independencia de los miembros que la componen	27
2. - Responsabilidad de copropietarios por deudas del consorcio y viceversa .....	27
3. - Otros efectos de su carácter jurídico. Usurpación y violación de domicilio. Pleitos recíprocos. Testigos. Relaciones con el personal del edificio y entre copropietarios. Inquilinos. Proveedores	28

### CAPITULO III

#### REGLAMENTO DE COPROPIEDAD ✓

1. - Su contenido y redacción, Formalidades .....	33
2. - Reformas. Mayorías y requisitos. Inscripción .....	35
3. - Existencia y distribución de ejemplares. Cláusulas aconsejables	37

### CAPITULO IV

#### REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO ✓

1. - Importancia y valor jurídico. Obligatoriedad para los inquilinos	43
2. - Formalidades y cláusulas aconsejables. Horario puerta entrada. Horario limpieza interna. Reunión en lugares comunes. Portero eléctrico. Ruidos molestos. Entrada de proveedores. Uso de los ascensores y terrazas. Otras previsiones .....	44

### CAPITULO V

#### PARTES COMUNES, PRIVATIVAS Y COMUNES DE USO EXCLUSIVO ✓

1. - Su determinación en la ley y en el reglamento .....	49
Jurisprudencia sobre su uso .....	49

a) Cimientos .....	49
b) Muros maestros .....	49
Acondicionadores de aire .....	50
Antenas .....	51
Letreros .....	51
Letreros comerciales .....	51
Carteles luminosos .....	51
Ventanas .....	51
Toldos .....	52
c) Techos .....	52
d) Patios .....	52
Canteros de plantas .....	52
e) Pórticos. Galerías. Vestíbulos comunes. Escaleras. Puerta de entrada. Portero eléctrico. Jardines .....	53
f) Locales e instalaciones de servicios centrales. Calefacción. Agua caliente o fría. Refrigeración .....	54
g) Locales para alojamiento del portero y portería .....	54
h) Ascensores. Montacargas. Incineradores de residuos. Artefactos e instalaciones existentes para servicio de beneficio común .....	55
i) Sótanos. Azoteas .....	55
Carácter de la enumeración. Limitaciones generales .....	56
2.- Destino de unidades .....	56
3.- Porcentual. Su fijación y modificación. Importancia y derivaciones .....	57

## CAPITULO VI ASAMBLEAS

1.- Consideraciones generales. Efectos para los ausentes. Posibilidades de omitirlas .....	61
2.- Competencia de las asambleas. Clases: ordinarias y extraordinarias. Quiénes pueden solicitarlas y convocarlas .....	62
3.- Redacción del orden del día. Importancia Jurídica. Inclusión de Temas. "Asuntos Varios" .....	64
4.- Forma y anticipación de la notificación de la convocatoria. Local, día y hora de la celebración .....	66
5.- Poderes y Representaciones. Forma de acreditar el carácter de copropietario. Abusos. Presencia de abogados y escribanos. Admisión de morosos y adquirentes sin títulos .....	68
6.- Quórum en primera y segunda convocatoria. Exigencias según la índole de los asuntos .....	71
7.- Elección de presidente de la asamblea. Importancia y funciones de la presidencia .....	73
8.- Reglas para deliberar y votar. Cómputo de los votos. Confección, firma y distribución de las actas .....	74
9.- Validez de resoluciones según índole de asuntos. Mayorías necesarias. Derechos de la minoría. Elecciones. Resumen .....	77
a) Reforma del reglamento .....	77
b) Obras nuevas. Innovaciones, mejoras y reparaciones. Cambio de destino de las unidades. Instalaciones de portero eléctrico .....	78
c) Servicios centrales - supresión o reemplazo por artefactos individuales .....	79
Derechos de la minoría .....	80

Elecciones .....	80
Resumen. Cuadro sinóptico .....	82
10.- Impugnaciones. Formas adecuadas .....	84
11.- Convocatoria judicial .....	85

## CAPITULO VII ADMINISTRACION

1.- Caracteres generales. Quiénes pueden ejercerla .....	89
2.- Responsabilidad del administrador. Facultades y obligaciones	91
a) Administrar el inmueble .....	91
b) Elegir, dirigir y despedir al personal .....	91
c) Contratar seguros .....	91
d) Proveer a la recaudación y empleo de los fondos .....	91
e) Rendir cuentas .....	92
f) Convocar a las asambleas .....	92
g) Rubricar, llevar y custodiar los libros .....	93
h) Elevar a escritura pública ciertas actas e inscribirlas en el registro respectivo .....	93
i) Expedir copias certificadas de las actas y certificaciones de deudas por expensas comunes .....	93
j) Comunicar a los copropietarios ausentes las decisiones de asambleas .....	93
k) Llevar registro de los domicilios de copropietarios que no habitan el inmueble .....	93
l) Depositar fondos y efectuar pagos con cheques .....	94
m) Cumplir y hacer cumplir normas vigentes .....	94
n) Formular denuncias .....	94
3.- Determinación de la persona en el reglamento .....	94
4.- Elección. Continuación y reelección automáticas. Formalidades .....	96
5.- Remuneración .....	98
6.- Remoción. Devolución de documentos .....	99
7.- Administrador e Interventor judiciales .....	100

## CAPITULO VIII CONSEJO DE ADMINISTRACION

1.- Existencia, funciones y demás características .....	105
2.- Formalidades. Convocatorias, quórum, resoluciones y elección de miembros. Cómputo de las mayorías .....	106

## CAPITULO IX EXPENSAS COMUNES

1.- Rubros que integran el concepto. Fondo de Reserva y cuotas extraordinarias. Sistemas de determinación .....	111
2.- Proporción en que debe contribuirse. Servicios no utilizados. Reforma del reglamento .....	114
3.- Mora. Intereses punitivos. Vía ejecutiva. Prescripción liberatoria. Responsabilidad por las deudas y garantías para su cobro .....	115
4.- Prorrato de las cuotas de los morosos .....	118
5.- Consignación judicial de las expensas .....	119
6.- Adquirentes con posesión. Obligación de contribuir .....	119

**CAPITULO X**  
**REPARACIONES**

1. - Determinación del obligado a hacerlas. Partes comunes y privativas. Remisión. Procedimiento ..... 123
2. - Indemnización por daños y perjuicios materiales y por daño moral ..... 125

**CAPITULO XI**  
**ENCARGADOS DE EDIFICIOS**

1. - Regimen legal y extensión a otros trabajadores. Categorías, remuneraciones, antigüedad y recibos ..... 129
2. - Derechos y obligaciones ..... 131
- a) Ordenes ..... 131
- b) Horario ..... 132
- c) Licencia ..... 133
- d) Vacaciones ..... 133
- e) Accidente o enfermedad inculpable. Fallecimiento ..... 134
- f) Otras cuestiones ..... 135
3. - Renuncia. Jubilación. Estabilidad. Despido. Preaviso. Indemnizaciones. Desalojo de vivienda. Usurpación. Sanciones disciplinarias ..... 137
4. - Leyes laborales y sociales. Aportes. Prescripción ..... 140
5. - Licencia gremial ..... 142

**CAPITULO XII**  
**NORMAS DE CONVIVENCIA Y VECINDAD**

1. - Reglas generales. Disposiciones y penalidades. Allanamiento. Arresto y Multa. Desalojo ..... 147
2. - Tenencia de animales domésticos. Ruidos molestos. Tendido de ropas. Chimeneas ..... 148
3. - Abuso de derecho ..... 150

**CAPITULO XIII**  
**MEDIANERIA**

1. - Nociones generales ..... 153
2. - Derecho a reembolso ..... 153
3. - Obligaciones y derechos de los medianeros ..... 154
4. - Prescripción ..... 155

**APENDICE I**  
**LEGISLACION**

- Ley de propiedad horizontal (Nº 13.512) ..... 159
- Decreto Reglamentario (Nº 18.734/49) ..... 162
- Ley de prehorizontalidad (Nº 19.724 y ley 20.276) ..... 165
- Estatuto de encargados (ley 12.981) con sus modificaciones ..... 176

Decreto reglamentario (Nº 11.296/49) .....	182
Convención colectiva de trabajo Nº 398/75 .....	186
Registro de administradores profesionales .....	196
Arancel para la administración de edificios .....	198
Sueldos de los encargados .....	200
Asignaciones familiares .....	201
Aportes y retribuciones .....	202
Direcciones útiles .....	202

**APENDICE II**  
**MODELOS**

Modelos de reglamento de copropiedad .....	205
Modelo de reglamento interno .....	221
Modelo de carta poder .....	226
Recibo de sueldo .....	227
Certificado de expensas comunes .....	228

**BIBLIOGRAFIA**

Bibliografía .....	231
--------------------	-----

**INDICE ALFABETICO**

Indice alfabético .....	235
-------------------------	-----