

CONTENIDO

PRESENTACIÓN	13
--------------------	----

Capítulo I

PANORAMA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	15
--	----

1. Noción	16
2. Naturaleza jurídica	17
3. Ingreso al régimen de propiedad horizontal.....	19
3.1. Requisitos materiales.....	19
3.2. Sistemas de ingreso al régimen de propiedad horizontal.....	20
3.2.1. Ley N.º 10.751 de 25 de junio de 1946 de propiedad horizontal	20
3.2.2. Decreto-Ley N.º 14.261 de 3 de setiembre de 1974 de incorporación al régimen de propiedad horizontal de bienes inmuebles.....	21
3.2.3. Ley N.º 16.760 de 16 de julio de 1996 de intermediación financiera.....	23
3.2.4. Ley N.º 18.795 de 17 de agosto de 2011 de vivienda de interés social	23
3.2.5. Ley N.º 17.292 de 25 de enero de 2001 de urbanizaciones de propiedad horizontal.....	24
4. Bienes individuales y bienes comunes	24
4.1. Aspectos generales	24
4.2. Bienes comunes	25
4.2.1. Criterio para su determinación.....	25
4.2.2. Bienes necesariamente comunes	26
4.2.3. Bienes comunes de uso exclusivo.....	27
4.3. Bienes individuales	28
4.4. Mutación de la naturaleza de bien	29
5. Reglamento de copropiedad.....	30

5.1. Aspectos generales	30
5.2. Modificación del reglamento de copropiedad	32
5.3. Modificación por vía judicial	34
5.4. Reglamento interno	34
6. Facultades de los propietarios	35
6.1. Respeto de los bienes individuales	35
6.2. Respeto de los bienes comunes	36
7. Prohibiciones	38
7.1. Prohibiciones impuestas a los propietarios y demás ocu- pantes de pisos o departamentos	38
7.2. Violación de las prohibiciones	38
8. Obligaciones de los propietarios	41
8.1. Gastos de conservación y reparación de los pisos o depar- tamentos	41
8.2. Gastos comunes	41
8.2.1. Aspectos generales	41
8.2.2. Tipos de gastos comunes	43
8.2.3. Cobro coactivo de gastos comunes	44
8.2.4. La hipoteca recíproca	45
8.2.5. Privación del derecho de voto por morosidad	46
8.2.6. Prescripción de la deuda de gastos comunes	47
9. Innovaciones y obras nuevas	48
9.1. Aspectos generales	48
9.2. Acción judicial	49
10. El administrador	51
10.1. Aspectos generales	51
10.2. Cometidos	52
10.3. Representación de los copropietarios	52
10.4. Designación, duración y remoción	55
10.5. Remuneración	56
10.6. Registro de administradores de edificios	56
10.7. Rendición de cuentas	56
10.8. Responsabilidad civil frente a los copropietarios	57
11. Comisión Directiva	58
12. La asamblea de copropietarios	59

12.1. Noción	59
12.2. Convocatoria, quórum y mayorías.....	60
12.3. Impugnación	63
13. Consorcio de copropietarios	63
14. Extinción de la propiedad horizontal	64
14.1. Destrucción del edificio	64
14.2. Vetustez del edificio.....	65
14.3. Confusión	66
14.4. Desafectación del régimen de propiedad horizontal.....	66
Referencias bibliográficas.....	67

Capítulo II

ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS.....	71
1. Introducción.....	71
2. Concepto de asamblea de copropietarios	72
3. Naturaleza jurídica de las decisiones de la asamblea de copropietarios	75
4. Tipos de asambleas de copropietarios	76
5. Facultades y competencias de la asamblea de copropietarios	77
5.1. Introducción.....	77
5.2. Posiciones que admiten la posibilidad de tomar cualquier tipo de decisión por mayorías	81
5.3. Posiciones que entienden que la asamblea de copropietarios no puede tomar cualquier tipo de decisión por mayoría	83
5.4. El panorama en derecho comparado	93
5.5. Conclusiones sobre los derechos adquiridos en la propiedad horizontal y las facultades de la asamblea de copropietarios	96
6. Aspectos formales previos. Convocatoria y orden del día	99
6.1. Introducción.....	99
6.2. Convocatoria	100
6.3. Orden del día	102
7. Celebración de las asambleas de copropietarios.....	103
7.1. Quórum necesario.....	103
7.2. Mayorías requeridas para la toma de decisiones.....	105

7.2.1. Mayoría simple	105
7.2.2. Mayorías especiales o calificadas	105
7.2.3. Unanimidad. El problema de los derechos adquiridos en la propiedad horizontal	107
7.3. Asambleas celebradas en forma virtual, a distancia o mixtas	108
7.3.1 Posibilidad de celebrar asambleas de copropietarios de forma virtual o a distancia	109
7.3.2. Breves comentarios relativos al proyecto de ley que regula las asambleas de copropietarios	113
8. Impugnación de la asamblea de copropietarios	117
8.1. Impugnación de la asamblea por aspectos formales	117
8.2. Impugnación de la asamblea por aspectos sustanciales	119
8.3. Particularidades de la Impugnación de la asamblea	119
Referencias bibliográficas	121

Capítulo III

EXONERACIÓN DE PAGO DE GASTOS COMUNES	125
1. Planteo	125
2. Generalidades sobre gastos comunes	125
2.1. Obligación legal	125
2.2. No es una obligación <i>propter rem</i>	127
2.3. Conceptos cubiertos por la obligación de pagar gastos comunes	129
2.4. Obligados al pago	130
2.5. Determinación de la cuota de participación en los gastos comunes	130
3. Posibilidad de solicitar exoneración de gastos comunes con relación a erogaciones asociadas a servicios que no pueden gozarse o se gozan en menor medida que el resto de los copropietarios ...	131
3.1. Análisis	131
3.2. ¿Cómo puede un copropietario solicitar la exoneración cuando ello corresponde?	133
3.2.1. ¿Existen otras alternativas?	136
3.3. Análisis de la validez de las cláusulas de reglamentos de copropiedad que exoneran del pago de gastos comunes a	

ciertas unidades aun cuando se beneficien de algunos servicios o bienes comunes.....	138
Referencias bibliográficas.....	139

Capítulo IV

VALIDEZ DE LAS SANCIONES CONVENCIONALES EN EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	141
1. Introducción.....	141
2. Escaso análisis de la validez de las sanciones convencionales por la doctrina y la jurisprudencia.....	143
3. ¿Cuáles son las condiciones para la validez de las sanciones convencionales?.....	145
4. Tipos de sanciones y límites en su aplicación.....	146
5. Obligatoriedad de las sanciones.....	149
5.1. Sanciones establecidas en el reglamento de copropiedad.....	149
5.2. Sanciones aprobadas por asamblea de copropietarios o previstas por el reglamento interno.....	149
Referencias bibliográficas.....	152

Capítulo V

TENENCIA DE MASCOTAS.....	155
1. Planteo.....	155
2. Prohibición de tener mascotas prevista en el Reglamento de Copropiedad.....	158
2.1. Incidencia de la Ley N.º 18.471 de Protección, Bienestar y Tenencia de Animales.....	163
3. Situación de tenencia de animales no prohibida en el Reglamento de Copropiedad.....	164
Referencias bibliográficas.....	166

Capítulo VI

PROPIEDAD HORIZONTAL – EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. Por el Esc. Fernando Miranda.....	167
I) Generalidades.....	168
II) Concepto.....	169

III) Naturaleza.....	171
IV) Objeto.....	173
V) Forma.....	174
VI) Efectos.....	175
VII) Estructura.....	176
VIII) Contenido específico del Reglamento.....	178
IX) Consideraciones finales.....	196
Referencias bibliográficas.....	196