

CONTENIDO

RESUMEN	13
PRÓLOGO	15
<i>Capítulo I</i>	
GENERALIDADES	17
1. Orígenes de la Propiedad Horizontal	17
2. Propiedad Horizontal en Uruguay. Concepto y distinción del derecho de propiedad común. Evolución histórica y normas que la regulan.....	18
2.1 Derecho de propiedad común. Concepto y limitación	18
2.2 Concepto de Propiedad Horizontal	19
2.3 Naturaleza jurídica	20
2.3.1 Teoría del derecho real autónomo.....	21
2.3.2 Teoría de la institución con vida propia	21
2.3.3 Teoría de la propiedad colectiva.....	22
2.3.4 El edificio carece de personería jurídica	22
3. Normas que regulan la Propiedad Horizontal. Sistemas de incorporación	22
<i>Capítulo II</i>	
REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	25
1. Concepto y contenido del Reglamento de Copropiedad.....	25
2. Formalidades para su inscripción y vigencia.....	26
3. Interpretación desde la Constitución	27
4. Reforma del Reglamento de Copropiedad.....	28
<i>Capítulo III</i>	
REGLAMENTO INTERNO.....	31
1. Concepto y validez de reglamento interno. Formas de aprobación.....	31

2.	Formalidades y oponibilidad	32
----	-----------------------------------	----

Capítulo IV

ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS	33
1. Concepto	33
2. Tipos de asambleas: ordinaria, extraordinaria y urgente.....	34
2.1 Asamblea ordinaria	34
2.2 Asamblea extraordinaria	35
2.3 Asamblea urgente.....	35
3. Citación a asambleas de copropietarios. Forma y anticipación. Participación.....	35
3.1 ¿Quién está legitimado para citar a una asamblea de copropietarios?	35
3.2 Formas de convocar a asamblea de copropietarios	36
3.3 Plazo de anticipación para realizar la convocatoria	37
3.4 ¿Quién puede participar de una Asamblea de Copropietarios?.....	37
3.5 Representación en la asamblea de copropietarios	39
3.6 Quorum para sesionar. Primera y segunda convocatoria	39
3.7 Forma de adopción de resoluciones. Régimen de mayorías simples y especiales.....	41
4. Impugnación de las decisiones de asamblea.....	42
4.7.1 ¿Qué significa impugnar?	42
4.7.2 Procedimiento de impugnación	43
4.7.3 Acción de nulidad en vía judicial	43
4.1 Asamblea de copropietarios virtual.....	44
4.1.1 Consideraciones previas	44
4.1.2 Marco normativo.....	45
4.1.3 Precisiones terminológicas	45
4.1.4 Requisitos formales de la asamblea de copropietarios virtual	47
4.1.5 La votación en la asamblea de copropietarios virtual ...	47

Capítulo V

COMISIÓN ADMINISTRADORA	49
1. Concepto y origen	49
2. Cometidos y funciones.....	49
3. Necesidad de regulación legal	50

Capítulo VI

BIENES COMUNES, BIENES PROPIOS Y BIENES COMUNES

DE USO EXCLUSIVO 53

1. Definición y calificación..... 53
 - 1.1 Bienes comunes 54
 - 1.2 Bienes propios..... 54
 - 1.3 Bienes comunes de uso exclusivo..... 54
2. El bien común prima por sobre el bien propio. Restricciones al derecho de propiedad 55
3. Gastos de reparación y/o mantenimiento..... 55

Capítulo VII

GASTOS COMUNES..... 59

1. Concepto y alcance. Rubros que los integran..... 59
2. Proporción en que debe contribuir cada unidad. Sistemas de fijación de los gastos comunes 60
3. Sujetos obligados al pago 61
4. El interés legal en la deuda de gastos comunes. Importancia de la Ley N.º 19.604 63
 - 4.1 Generalidades..... 63
 - 4.2 Particularidades 64
 - 4.2.1 Máximo interés legal. Reajuste..... 64
 - 4.2.2 Multa y cláusula penal 64
 - 4.2.3 Bonificación por pago en fecha 66
 - 4.2.4 Consecuencias de la violación del tope máximo legal..... 66
 - 4.2.5 Prescripción de la deuda..... 67
5. Proceso judicial para el cobro. Relevancia de la hipoteca recíproca..... 67

Capítulo VIII

URBANIZACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL..... 71

1. Origen y fuente normativa..... 71
2. Concepto 71
3. Propiedad individual y bienes comunes..... 72
4. Ingreso al régimen de Propiedad Horizontal..... 72

Capítulo IX

EL ADMINISTRADOR.....	73
1. La figura del Administrador. Institución de carácter obligatorio.....	73
2. Cometidos y funciones.....	74
3. Naturaleza jurídica del vínculo “Administrador – Edificio”	75
4. Quién puede ejercer la administración de Propiedad Horizontal. Registro de administradores en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.....	76
5. Formas de designación del administrador.....	76
6. Remoción del administrador.....	77
7. Representación de la copropiedad en juicio	77
8. Obligaciones.....	78

Capítulo X

PERSONAL DE EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	81
1. Antecedentes históricos	81
2. Categorías.....	81
2.1 Conserjes.....	82
2.2 Porteros.....	82
2.3 Encargado	82
2.4 Limpiador.....	83
2.5 Sereno.....	83
2.6 Foguista	83
2.7 Telefonista	83
2.8 Ascensorista.....	83
2.9 Garajista	83
2.10 Ayudante.....	83
2.11 Turnante	84
2.12 Vigilante diurno.....	84
2.13 Mucama.....	84
2.14 Oficial de Mantenimiento.....	84
2.15 Piscinero.....	84
2.16 Recepcionista telefonista.....	84
2.17 Recreador	84
2.18 Guardavidas.....	85
2.19 Playeros.....	85
3. Importancia de la Ley N.º 19.028.....	85
4. Compensaciones salariales	85
4.1 Compensaciones del conserje con vivienda:	85
4.2 Compensaciones del conserje sin vivienda:.....	86

4.3	Compensaciones del portero con vivienda:.....	86
4.4	Compensaciones del portero sin vivienda:	87
4.5	Compensaciones del encargado con vivienda:.....	87
4.6	Compensaciones del encargado sin vivienda:	87
4.7	Compensaciones del limpiador:	88
4.8	Compensaciones del sereno:.....	88
4.9	Compensaciones del foguista:	88
4.10	Compensaciones del telefonista:	88
4.11	Compensaciones del ascensorista:.....	88
4.12	Compensaciones del garajista:.....	88
4.13	Compensaciones del ayudante:.....	88
4.14	Compensaciones del turnante:.....	88
4.15	Compensaciones del vigilante diurno:.....	88
4.16	Compensaciones de la mucama:	89
4.17	Compensaciones del oficial de mantenimiento:	89
	Modelo de solicitud de Asamblea	89
	Modelos de Convocatoria a Asamblea.....	89
 COMPENDIO NORMATIVO		91
	Ley de Propiedad Horizontal – N.º 10.751	91
	Ley de incorporación al régimen de Propiedad Horizontal de bienes inmuebles – N.º 14.261	100
	Viviendas – N.º 14.560.....	114
	Ley N.º 17.292 – Urbanizaciones de Propiedad Horizontal.....	118
	Ley N.º 16575 – Registro de Administradores	121
	Régimen de ejecución y prescripción de gastos comunes en Edificios de Propiedad Horizontal – N.º 19.604.....	121
	Decreto 529/994 – Reglamentario de la Ley N.º 16.575.....	122
	Consejos de Salarios – Grupo N.º 46 Servicio Generales. Subgrupo Porteros, Encargados, Ascensoristas, Limpiadores de edificios de apartamentos en propiedad horizontal y/o escritorios – Decreto N.º 732/985.....	123
 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....		129