

CONTENIDO

Prólogo	23
Presentación de la obra.....	27
Presentación de la segunda edición	31
I. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.....	33
1. Normativa.....	33
2. Comentario	33
2.1. Concepto.....	33
2.2. Perfeccionamiento	33
2.3. Efectos.....	35
2.3.1. Contenido del Reglamento de Copropiedad. Ca- suística jurisprudencial	35
2.4. Interpretación.....	36
2.5. Modificación	36
2.6. Reglamento de copropiedad y entrada al régimen de pro- piedad horizontal.....	37
3. Jurisprudencia.....	38
3.1. Concepto y efectos del Reglamento de Copropiedad.....	38
3.2. Interpretación del Reglamento de Copropiedad	41
3.3. Alcance subjetivo del Reglamento de Copropiedad	45
3.4. Ejecución forzada del Reglamento de Copropiedad.....	46
3.5. Infracciones al Reglamento de Copropiedad	47
3.6. Modificación del Reglamento de Copropiedad	56
3.7. Aspectos susceptibles de regulación en el Reglamento de Copropiedad.....	62
3.8. Situación de falta de otorgamiento de Reglamento de Co- propiedad en los distintos regímenes de Propiedad Hori- zontal.....	67
II. REGLAMENTO INTERNO.....	71
1. Normativa.....	71
2. Comentario	71

3.	Jurisprudencia.....	72
3.1.	Valor del Reglamento Interno.....	72
3.2.	Materias que pueden regularse por medio de un Reglamento Interno	75
3.3.	Naturaleza de la responsabilidad del copropietario por la violación del Reglamento Interno	76
III. BIENES COMUNES Y BIENES PROPIOS		79
1.	Normativa.....	79
2.	Comentario	79
2.1.	Introducción.....	79
2.2.	Teoría de la unidad en la propiedad horizontal.....	79
2.3.	Concepto de bienes comunes.....	80
2.4.	Aprovechamiento, administración y conservación de los bienes comunes	81
2.5.	Bienes comunes de uso exclusivo.....	81
2.6.	Legitimación para actuar en juicio respecto de los bienes comunes.....	83
2.7.	Legitimación para actuar en juicio respecto de los bienes propios.....	84
2.8.	Construcciones en bienes propios	84
2.9.	Responsabilidad por filtraciones.....	84
3.	Jurisprudencia.....	85
3.1.	Teoría de la unidad.....	85
3.2.	Bienes comunes	86
3.2.1.	Conceptualización de bienes comunes	86
3.2.2.	Administración y conservación de los bienes comunes	88
3.2.3.	Construcciones en bienes comunes	98
3.2.4.	Legitimación en asuntos relativos a bienes comunes.....	100
3.2.5.	Legitimación activa de un copropietario para reclamar por vicios o desperfectos en los bienes comunes	105
3.2.6.	Ejemplos de bienes comunes	109
3.3.	Bienes Comunes de uso exclusivo.....	112
3.3.1.	Derecho de uso privativo sobre los Bienes Comunes de uso exclusivo	112

3.3.2.	Conservación de los Bienes Comunes de uso exclusivo.....	116
3.3.3.	Aprovechamiento de los Bienes Comunes de uso exclusivo	121
3.3.4.	Legitimación activa por utilización indebida de Bien Común de uso exclusivo.....	122
3.3.5.	Derecho a excluir el uso por otros copropietarios en caso de Bien Común de uso exclusivo.....	124
3.4.	Bienes Propios	124
3.4.1.	Construcción en Bien Propio.....	124
3.4.2.	Legitimación relativa a Bienes Propios.....	125
3.5.	Responsabilidad por filtración de cañerías	126
3.6.	Disputa por adjudicación de la misma cochera a dos copropietarios.....	130
IV.	GARAJES.....	133
1.	Normativa.....	133
2.	Comentario	133
2.1.	Introducción.....	133
2.2.	Categorización	133
2.3.	Asignación de lugares de garajes. Conflictos	134
3.	Jurisprudencia.....	136
V.	ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.....	147
1.	Normativa.....	147
2.	Comentario	147
2.1.	Concepto.....	147
2.2.	Tipos de Asambleas de Copropietarios.....	147
2.3.	Naturaleza de las resoluciones de la Asamblea	148
2.4.	Facultades de la Asamblea	148
2.5.	Formalidades de la Asamblea.....	149
2.6.	Asamblea Virtual o Mixta. Ley N.º 20.058.....	150
2.7.	Régimen del quórum y mayorías para la toma de decisiones en Asamblea.....	150
2.8.	Impugnación de las Asambleas. Incidencia de la Ley N.º 20.058.....	152
3.	Jurisprudencia.....	153
3.1.	Concepto de Asamblea de Copropietarios	153

3.2.	Naturaleza de las decisiones de la Asamblea de Copropietarios	155
3.3.	Convocatoria a la Asamblea de Copropietarios	156
3.4.	Funcionamiento de la Asamblea de Copropietarios y Régimen de Mayorías	159
3.5.	Facultades de la Asamblea de Copropietarios	173
3.5.1.	Facultades relativas a gastos comunes	173
3.5.2.	Facultades relativas a acciones judiciales.....	177
3.5.3.	Facultades relativas a obras	178
3.5.4.	Otras facultades de la Asamblea de Copropietarios	185
3.6.	Contenido de las Asambleas de Copropietarios	189
3.7.	Relaciones entre la Asamblea de Copropietarios y el Administrador de la Propiedad Horizontal	190
3.8.	Nulidad e Impugnación de la Asamblea de Copropietarios.....	193
VI. ADMINISTRACIÓN		197
1.	Normativa.....	197
2.	Comentario	197
2.1.	Administración de los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal.....	197
2.2.	Asimilación a la figura del mandatario.....	198
2.3.	Cometidos.....	198
2.4.	Representación de los propietarios.....	199
2.5.	Reclamo judicial de la multa por infracción de las prohibiciones.....	201
2.6.	Designación.....	202
2.7.	Registro de personas físicas o jurídicas que se desempeñen como administradores de edificios.....	202
2.8.	Duración del cargo.....	203
2.9.	Remoción.....	203
2.10.	Rendición de cuentas.....	204
2.11.	Retribución.....	205
2.12.	Responsabilidad civil frente a los copropietarios.....	206
3.	Jurisprudencia.....	207
3.1.	Administración de un edificio bajo el régimen de propiedad horizontal.....	207

3.2.	Asimilación del administrador a la figura del mandatario	207
3.3.	El administrador representa a la copropiedad y ejecuta las resoluciones del consorcio.....	209
3.4.	Diferencia entre el administrador y la Comisión Directiva o Administradora.....	210
3.5.	Naturaleza jurídica del contrato con el administrador	210
3.6.	Cometidos.....	211
3.7.	La comisión administradora carece de facultades respecto de un bien propio.....	212
3.8.	Gastos comunes	213
3.9.	Área de actuación del administrador	215
3.10.	Legitimación del administrador	216
3.10.1.	Legitimación activa del administrador.....	216
3.10.2.	Legitimación pasiva del administrador.....	232
3.10.3.	Otros aspectos vinculados a la legitimación del administrador	248
3.11.	Personería	255
3.12.	Designación.....	256
3.13.	Designación del administrador por el promotor inmobiliario	257
3.14.	Registro de administradores de edificios.....	258
3.15.	Remoción.....	260
3.16.	Rendición de cuentas.....	262
3.17.	Responsabilidad civil.....	267
VII. COMISIÓN DIRECTIVA O ADMINISTRADORA		271
1.	Normativa.....	271
2.	Comentario	271
2.1.	Noción.....	271
2.2.	Cometidos y funciones.....	271
2.3.	Carece de poder de representación.....	272
3.	Jurisprudencia.....	272
3.1.	Diferencia entre el administrador y la Comisión Directiva o Administradora.....	272
3.2.	Rol de las Comisiones Directivas o Administradoras.....	273
3.3.	La Comisión Administradora carece de competencia para autorizar una obra nueva en el edificio	274

3.4.	La Comisión Directiva no posee poder de representación de los copropietarios	275
3.5.	Responsabilidad civil.....	278
VIII. GASTOS COMUNES		281
1.	Normativa.....	281
2.	Comentario	281
2.1.	Concepto.....	281
2.2.	Obligación legal	282
2.2.1.	Obligados al pago.....	283
2.3.	Determinación de la cuota de participación en los gastos comunes.....	291
2.3.1.	Variación de criterios de determinación de la cuota de participación en gastos comunes	293
2.3.2.	Bonificaciones por pago adelantado y multas por mora.....	295
2.4.	Límites a los intereses por atraso en el pago de gastos comunes (Ley 19.604).....	295
2.4.1.	La norma	295
2.4.2.	Finalidad. Aplicación inmediata. Orden Público	296
2.4.3.	Tope a los Intereses. Reajuste extrajudicial.....	296
2.4.4.	Consecuencias de la vulneración del tope legal	298
2.4.5.	Prohibición de la capitalización de intereses	298
2.5.	Extinción de la deuda de gastos comunes	298
3.	Jurisprudencia.....	300
3.1.	Concepto.....	300
3.2.	Naturaleza de la obligación de pagar gastos comunes	301
3.3.	Obligados a pagar Gastos Comunes	302
3.3.1.	El obligado es el propietario	302
3.3.2.	El obligado es el promitente comprador desde que toma posesión de la unidad	320
3.4.	Determinación de los Gastos Comunes	321
3.4.1.	Modificación del sistema de fijación de cuotas de gastos comunes	322
3.4.2.	Bonificaciones por pago adelantado y multas por atraso.....	324
3.5.	Cobro coactivo de Gastos Comunes	326
3.6.	Modos de extinción de la deuda de gastos comunes	333

IX. HIPOTECA RECÍPROCA	335
1. Normativa	335
2. Comentario	335
2.1. Introducción	335
2.2. Concepto	336
2.3. Alcance, extensión y límite de la Hipoteca Recíproca	336
2.4. Ejecución de la Hipoteca Recíproca y sus diferencias con el juicio ejecutivo de cobro de expensas adeudadas	337
2.5. Aplicación del art. 2340 del Código Civil a la Hipoteca Recíproca	338
2.6. Situación del adquirente respecto del eventual saldo remanente por concepto de gastos comunes	338
2.7. Renuncia a la prioridad que otorga la Hipoteca Recíproca y coexistencia con otros gravámenes. Subsidios del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial	341
3. Jurisprudencia	342
3.1. Nacimiento del derecho real de hipoteca	342
3.2. Naturaleza del derecho real de Hipoteca Recíproca	343
3.3. Extensión de la garantía otorgada por la Hipoteca Recíproca	345
3.4. Relaciones entre el Reglamento de Copropiedad y la Hipoteca Recíproca	349
3.5. Renuncia a los trámites del juicio ejecutivo	350
3.6. Requisitos para la habilidad del título de ejecución de la Hipoteca Recíproca	351
3.7. Aplicación del art. 2340 del Código Civil a la Hipoteca Recíproca	352
3.8. Hipoteca Recíproca y deuda remanente por Gastos Comunes luego de la ejecución hipotecaria	355
3.9. Hipoteca Recíproca y renuncia a la preferencia	357
3.10. Hipoteca Recíproca y derechos fundamentales	358
3.11. Pérdida de la prioridad frente al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial	360

X. PROHIBICIONES. RELACIONES DE VECINDAD	363
1. Normativa.....	363
2. Comentario	363
2.1. Noción.....	363
2.2. Prohibiciones expresas	363
2.3. Acciones y sanciones en caso de contravención	364
2.4. Régimen de responsabilidad entre copropietarios	364
3. Jurisprudencia.....	366
3.1. Límites en la propiedad horizontal.....	366
3.2. Inmisiones.....	367
3.3. Riesgo a la tranquilidad, seguridad, solidez y salubridad del edificio	372
3.4. Conductas contrarias a la moral y a las buenas costum- bres	374
3.5. Naturaleza de la responsabilidad	374
3.6. Legitimación activa	377
3.7. Carga de la prueba	378
3.8. Cesación de actos prohibidos	378
3.9. Daño moral	379
3.10. Depreciación del inmueble	383
XI. MULTA.....	385
1. Normativa.....	385
2. Comentario	385
2.1. Noción.....	385
2.2. Legitimación activa y beneficiario del crédito.....	385
2.3. Legitimación pasiva	386
2.4. Naturaleza punitiva	386
2.5. Procedencia de la multa	387
2.6. Examen de supuestos concretos	388
2.6.1. Por cambiar el destino	388
2.6.2. Por poner en riesgo la tranquilidad, seguridad, sólidez y salubridad del edificio	388
2.6.3. Por la ejecución de obras no autorizadas.....	389
2.7. Factores contemplados para determinar el monto de la multa	390
2.8. Graduación.....	390
2.9. Prescripción	391

3.	Jurisprudencia.....	391
3.1.	Legitimación para pedir la multa	391
3.2.	Beneficiario de la multa	393
3.3.	Naturaleza punitiva	395
3.4.	Procedencia	396
3.4.1.	Por la ejecución de obras no autorizadas en el edificio.....	398
3.4.2.	Por el cambio de destino	400
3.4.3.	Por poner en riesgo la tranquilidad, seguridad, solidez y salubridad del edificio	401
3.5.	Determinación de la multa	404
3.6.	Graduación de la multa.....	406
3.7.	Prescripción	412
XII. INNOVACIONES Y OBRAS.....		415
1.	Normativa.....	415
2.	Comentario	415
2.1.	Requisitos para la realización de innovaciones y la ejecución de obras	415
2.2.	Autorización para ejecutar la obra	417
2.3.	Remedios frente a la infracción	418
2.4.	Conservación de las construcciones.....	418
2.5.	Multa	419
2.6.	Prescripción	419
3.	Jurisprudencia.....	419
3.1.	Requisitos para innovaciones tendientes al mejoramiento o al uso más cómodo del bien común.....	419
3.2.	Requisitos para poder ejecutar una obra nueva en el edificio	420
3.3.	Autorización de la Asamblea para ejecutar una obra	423
3.4.	Aprobación tácita de las obras	428
3.5.	Falta de legitimación sustancial pasiva	431
3.6.	Demolición y vuelta al estado anterior.....	432
3.7.	Conservación de las mejoras efectuadas sin autorización	433
3.8.	Acción indemnizatoria por ejecución de obra.....	435
3.9.	Multa por la ejecución de obras no autorizadas en el edificio	439
3.10.	Prescripción	442

XIII. PREHORIZONTALIDAD	445
1. Normativa	445
2. Comentario	445
2.1. Noción	445
2.2. El administrador carece de la representación de los promitentes compradores	445
2.3. Remoción del administrador	446
2.4. Gastos comunes	446
2.5. Plazo para constituir la propiedad horizontal	446
3. Jurisprudencia	447
3.1. Ausencia de individualidad o autonomía de las unidades antes del ingreso al estado de horizontalidad	447
3.2. Falta de representación del administrador	447
3.3. Remoción de administrador	448
3.4. Obligación de pagar gastos comunes	450
3.5. Fijación judicial del plazo para constituir la propiedad horizontal	452
XIV. LA COPROPIEDAD ¿ES PERSONA JURÍDICA?	457
1. Normativa	457
2. Comentario	457
2.1. La copropiedad no es persona jurídica en nuestro Derecho	457
2.2. La copropiedad como centro de imputación de normas jurídicas	458
2.3. Legitimación de la copropiedad para actuar en juicio	458
2.4. La Copropiedad y la contratación con terceros	459
3. Jurisprudencia	460
XV. CONFLICTOS ENTRE PROMITENTES ADQUIRENTES DE UNIDADES Y ACREEDORES DEL PROPIETARIO	467
1. Normativa	467
2. Comentario	467
2.1. Promitentes adquirentes de unidades en construcción y embargos sobre el propietario del padrón matriz	467
2.1.1. La problemática planteada	467

2.1.2. Crítica a los fallos judiciales. Propuesta de solución.....	468
2.1.3. La ley N.º 19.676 brinda apoyo a nuestra tesis.....	469
2.2. Promitentes compradores de unidades en construcción y concurso del propietario.....	471
2.3. Promitentes compradores de unidades en construcción y adeudos del propietario constructor frente al BPS por aportes de la construcción.....	472
2.3.1. La solución del art. 335 de la Ley de Rendición de Cuentas N.º 19.996 de 3 de noviembre de 2021.....	473
3. Jurisprudencia.....	474

XVI. PERSONAL DE EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL. ASPECTOS JURÍDICO-LABORALES DE SU VINCULACIÓN CON EL EDIFICIO

<i>Alejandro Castello y Mariana Fernández Fasciolo</i>	477
1. Normativa.....	477
2. Comentario.....	478
2.1. Introducción.....	478
2.2. Concepto y delimitación de los sujetos de la relación laboral.....	480
2.3. Condiciones generales de empleo. Normativa general aplicable.....	482
2.4. Condiciones particulares de empleo. Normativa legal especial.....	483
2.5. Condiciones particulares de empleo. Normativa emanada en el marco de los Consejos de Salarios.....	484
2.6. Reglas vinculadas con el pago de salarios y salarios mínimos.....	485
2.7. Definición de categorías y tareas inherentes.....	485
2.8. Beneficios particulares para el sector de actividad.....	486
3. Jurisprudencia.....	491
3.1. Concepto y delimitación de los sujetos de la relación laboral.....	491
3.2. Condiciones particulares de empleo. Normativa legal especial.....	493
3.3. Definición de categorías y tareas inherentes.....	493
3.4. Beneficios particulares.....	496

ANEXO I.....	499
ANEXO II.....	503
ANEXO NORMATIVO	505
1. Ley N.º 8.733	
Promesas de enajenación de inmuebles a plazo	505
2. Ley N.º 10.751	
Ley de Propiedad Horizontal	506
3. Decreto Ley N.º 14.261	
Ley de incorporación al régimen de propiedad horizontal de bienes inmuebles	515
4. Decreto Ley N.º 14.411	
Aportaciones sociales patronales y obreras en la industria de la construcción.....	528
5. Decreto Ley N.º 14.560	
Viviendas	529
6. Ley N.º 16.170	
Presupuesto nacional de sueldos gastos e inversiones. Ejerci- cio 1990 - 1994	533
7. Ley N.º 16.298	
Regulación de los certificados expedidos por el BPS por enaje- naciones que se llevan a cabo por expropiación.....	535
8. Ley N.º 16.575	
Propiedad Horizontal	536
9. Ley N.º 16.736	
Presupuesto nacional de sueldos gastos e inversiones. Ejerci- cio 1995–1999	537
10. Ley N.º 16.760	
Intermediación financiera.....	538
11. Ley N.º 16.871	
Ley de Registros Públicos	539

12.	Ley N.º 17.292 Ley de Urgencia. Administración pública. Fomento y mejoras del empleo	541
13.	Ley N.º 17.596 Entes autónomos - Modificación a la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay	544
14.	Ley N.º 18.125 Modificación a la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay	544
15.	Ley N.º 18.387 Ley de Proceso Concursal	547
16.	Ley N.º 18.937 Interpretación del art. 68 de la Ley 18.387 sobre contratos pendientes de ejecución en el Proceso Concursal	548
17.	Ley N.º 18.574 Otorgamiento de préstamos hipotecarios para vivienda..... Notas de crédito hipotecarias	548 548
18.	Ley N.º 18.795 Declaración de interés nacional. Mejoras de las condiciones de acceso a la vivienda de interés social	549
19.	Ley N.º 19.676 Declaración de Interés General el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble urbana en los inmuebles urbanos vacíos y degradados	552
20.	CÓDIGO CIVIL.....	553
21.	Ley N.º 19.996 Aprobación de Rendición de Cuentas y balance de Ejecución Presupuestal. Ejercicio 2020.....	562
22.	Ley N.º 20.058 Determinación para la utilización de tecnologías de la información y comunicación en las asambleas de copropietarios de inmuebles de propiedad horizontal	562

ANEXO NORMATIVO LABORAL	565
1. Decreto Ley N.° 14.219	
Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.....	565
2. Decreto Ley N.° 14.320	
Establecimientos comerciales. Horarios	565
3. Ley N.° 16.074	
Regulación de los seguros sobre accidentes de trabajo y enfer-	
medades profesionales	566
4. Ley N.° 18.099	
Actividad privada. Seguridad social. Seguros por accidentes	
de trabajo y responsabilidad solidaria	568
5. Ley N.° 18.197	
Trabajadores en zonas balnearias, régimen horario y descanso	569
6. Ley N.° 18.251	
Tercerizaciones laborales. Responsabilidad solidaria	569
7. Ley N.° 18.345	
Licencias especiales con goce de sueldo para los trabajadores	
de la actividad privada.....	571
8. Ley N.° 19.028	
Fijación del régimen de trabajo dependiente de los edificios de	
propiedad horizontal que desempeñen determinadas tareas	575
9. Decreto N.° 732/985	
Consejos de salarios - Grupo N.° 46 Servicios generales. Sub-	
grupo porteros encargados ascensoristas limpiadores de edifi-	
cios de apartamento propiedad horizontal y/o escritorios.....	576
10. Decreto N.° 537/986	
Consejos de salarios - Grupo N.° 46 Servicios generales. Sub-	
grupo conserje porteros encargados etc de edificios de aparta-	
mentos de propiedad horizontal y/o escritorios	579