

## CONTENIDO

PRESENTACIÓN .....	13
PRESENTACIÓN SEGUNDA EDICIÓN.....	15
 <i>Capítulo I</i>	
PANORAMA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....	17
1. Noción .....	18
2. Naturaleza jurídica .....	19
3. Ingreso al régimen de propiedad horizontal.....	21
3.1. Requisitos materiales.....	21
3.2. Sistemas de ingreso al régimen de propiedad horizontal.....	22
3.2.1. Ley N.º 10.751 de 25 de junio de 1946 de propiedad horizontal .....	22
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.....	23
3.2.3. Ley N.º 16.760 de 16 de julio de 1996 de intermedia- ción financiera.....	24
3.2.4. Ley N.º 18.795 de 17 de agosto de 2011 de vivienda de interés social .....	25
3.2.5. Ley N.º 17.292 de 25 de enero de 2001 de urbaniza- ciones de propiedad horizontal.....	25
4. Bienes individuales y bienes comunes .....	26
4.1. Aspectos generales .....	26
4.2. Bienes comunes .....	26
4.2.1. Criterio para su determinación.....	26
4.2.2. Bienes necesariamente comunes .....	27
4.2.3. Bienes comunes de uso exclusivo.....	28
4.3. Bienes individuales .....	29

4.4. Mutación de la naturaleza de bien .....	30
5. Reglamento de copropiedad .....	31
5.1. Aspectos generales .....	31
5.2. Modificación del reglamento de copropiedad .....	34
5.3. Modificación por vía judicial .....	35
5.4. Reglamento interno .....	35
6. Facultades de los propietarios .....	36
6.1. Respetto de los bienes individuales .....	36
6.2. Respetto de los bienes comunes .....	38
7. Prohibiciones .....	39
7.1. Prohibiciones impuestas a los propietarios y demás ocu- pantes de pisos o departamentos .....	39
7.2. Violación de las prohibiciones .....	40
8. Obligaciones de los propietarios .....	42
8.1. Gastos de conservación y reparación de los pisos o depar- tamentos .....	42
8.2. Gastos comunes .....	42
8.2.1. Aspectos generales .....	42
8.2.2. Tipos de gastos comunes .....	44
8.2.3. Cobro coactivo de gastos comunes .....	45
8.2.4. La hipoteca recíproca .....	47
8.2.5. Privación del derecho de voto por morosidad .....	48
8.2.6. Prescripción de la deuda de gastos comunes .....	49
9. Innovaciones y obras nuevas .....	49
9.1. Aspectos generales .....	49
9.2. Acción judicial .....	51
10. El administrador .....	52
10.1. Aspectos generales .....	52
10.2. Cometidos .....	53
10.3. Representación de los copropietarios .....	54
10.4. Designación, duración y remoción .....	57
10.5. Remuneración .....	57
10.6. Registro de administradores de edificios .....	58
10.7. Rendición de cuentas .....	58
10.8. Responsabilidad civil frente a los copropietarios .....	59

11. Comisión Directiva.....	60
12. La asamblea de copropietarios .....	61
12.1. Noción .....	61
12.2. Convocatoria, quórum y mayorías.....	62
12.3. Impugnación .....	64
13. Consorcio de copropietarios .....	65
14. Extinción de la propiedad horizontal .....	66
14.1. Destrucción del edificio .....	66
14.2. Vetustez del edificio.....	67
14.3. Confusión .....	68
14.4. Desafectación del régimen de propiedad horizontal.....	68
Referencias bibliográficas.....	69

*Capítulo II*

ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS .....	73
1. Introducción.....	73
2. Concepto de asamblea de copropietarios .....	74
3. Naturaleza jurídica de las decisiones de la asamblea de copropietarios .....	77
4. Tipos de asambleas de copropietarios .....	78
5. Facultades y competencias de la asamblea de copropietarios .....	79
5.1. Introducción.....	79
5.2. Posiciones que admiten la posibilidad de tomar cualquier tipo de decisión por mayorías .....	83
5.3. Posiciones que entienden que la asamblea de copropietarios no puede tomar cualquier tipo de decisión por mayoría .....	84
5.4. El panorama en derecho comparado .....	95
5.5. Conclusiones sobre los derechos adquiridos en la propiedad horizontal y las facultades de la asamblea de copropietarios .....	98
6. Aspectos formales previos. Convocatoria y orden del día .....	101
6.1. Introducción.....	101
6.2. Convocatoria .....	101
6.3. Orden del día .....	105
7. Celebración de las asambleas de copropietarios.....	107

7.1. Quórum necesario.....	107
7.2. Mayorías requeridas para la toma de decisiones.....	108
7.2.1. Mayoría simple .....	109
7.2.2. Mayorías especiales o calificadas.....	109
7.2.3. Unanimidad. El problema de los derechos adquiridos en la propiedad horizontal .....	111
7.2.4. Legitimación para participar de la asamblea. Forma de votar .....	111
7.3. Asambleas celebradas en forma virtual, a distancia o mixtas.	113
7.3.1. Introducción .....	113
7.3.2. Situación antes de la sanción de la Ley N.º 20.058 .....	114
7.3.3. Régimen de las asambleas virtuales o mixtas en la Ley N.º 20.058 .....	120
8. Impugnación de la asamblea de copropietarios.....	122
8.1. Impugnación de la asamblea por aspectos formales o sustanciales .....	123
8.2. Particularidades de la Impugnación de la asamblea.....	127
8.3. Efectos de la Impugnación de la asamblea .....	131
Referencias bibliográficas.....	132

### Capítulo III

EXONERACIÓN DE PAGO DE GASTOS COMUNES.....	137
1. Planteo .....	137
2. Generalidades sobre gastos comunes .....	137
2.1. Obligación legal .....	137
2.2. No es una obligación <i>propter rem</i> .....	139
2.3. Conceptos cubiertos por la obligación de pagar gastos comunes .....	141
2.4. Obligados al pago .....	142
2.5. Determinación de la cuota de participación en los gastos comunes .....	142
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.....	143
3.1. Análisis .....	143

3.2. ¿Cómo puede un copropietario solicitar la exoneración cuando ello corresponde?.....	145
3.2.1. ¿Existen otras alternativas?.....	147
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.....	149
Referencias bibliográficas.....	151

*Capítulo IV*

VALIDEZ DE LAS SANCIONES CONVENCIONALES EN EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL..... 153

1. Introducción.....	153
2. Escaso análisis de la validez de las sanciones convencionales por la doctrina y la jurisprudencia.....	155
3. ¿Cuáles son las condiciones para la validez de las sanciones convencionales?.....	157
4. Tipos de sanciones y límites en su aplicación.....	158
5. Obligatoriedad de las sanciones.....	160
5.1. Sanciones establecidas en el reglamento de copropiedad.....	160
5.2. Sanciones aprobadas por asamblea de copropietarios o previstas por el reglamento interno.....	161
Referencias bibliográficas.....	164

*Capítulo V*

TENENCIA DE MASCOTAS..... 165

1. Planteo.....	165
2. Prohibición de tener mascotas prevista en el Reglamento de Copropiedad.....	168
2.1. Incidencia de la Ley N.º 18.471 de Protección, Bienestar y Tenencia de Animales.....	173
3. Situación de tenencia de animales no prohibida en el Reglamento de Copropiedad.....	174
Referencias bibliográficas.....	176