

Índice general

PALABRAS PREVIAS	9
PRÓLOGO	11
ABREVIATURAS	19

Capítulo I

Generalidades y aproximación a la asamblea del consorcio

§ 1. Luces y sombras de la reforma	21
§ 2. Antecedentes históricos de la propiedad horizontal	22
§ 3. Nociones elementales de la asamblea de copropietarios	24
a) ¿Qué es la asamblea?	24
1. La asamblea como órgano consorcial	25
— La denominada “soberanía asamblearia”	26
2. La asamblea como acto jurídico	27
3. La asamblea como reunión de personas	28
b) Asamblea versus administrador. ¿Cuál es más importante?	30
■ Jurisprudencia	34
§ 4. La asamblea según la ley 13.512 y su decreto reglamentario	36
a) Normas principales según la ley derogada	36
1. La obra nueva y el consentimiento de los propietarios	36
2. Expensas y asamblea	38
3. Consorcio y reglamento	39
4. Asamblea propiamente dicha	41
■ Jurisprudencia	44
b) El decreto reglamentario 18.734/49	46
1. El reglamento rige a la asamblea	46
2. El acta y su contenido	47
3. La certificación de deuda	48
4. La comunicación a los ausentes	48
■ Jurisprudencia	50

Capítulo II

La asamblea privada en el Código Civil y Comercial de la Nación

§ 5. La necesidad de un cambio en la propiedad horizontal	51
§ 6. Facultades de la asamblea	52
a) La asamblea y su función principal	53
b) Nombramiento-despido del encargado y el avance sobre el administrador	54
c) El administrador y el caso que no admite demora: ¿puede despedir al encargado?	54
d) La diferencia entre contratar y despedir al encargado	55
e) El despido del encargado por el administrador	55
f) Otras novedades de la reforma	56
■ Jurisprudencia	57
g) Clases de asamblea	58
1. Asamblea preliminar. Un caso poco probable en la práctica	58
2. Asamblea primaria. Un tipo sin precedentes	62
3. Asamblea ordinaria. Asuntos sujetos a su tratamiento	64
4. Asamblea extraordinaria. Particularidades generales	66
■ Jurisprudencia	69
§ 7. El funcionamiento de la asamblea	70
a) La convocatoria	71
b) La importancia de la precisión en la redacción del temario a tratar	72
c) Los puntos del orden del día: formales, electivos e informativos	73
d) El tratamiento de asuntos fuera del temario implica nulidad	75
e) La asamblea autoconvocada: novedad y contradicción	76
f) ¿Por qué nos manifestamos en contra de la idea de la autoconvocatoria?	77
g) Las decisiones “votadas” fuera de la asamblea	78
■ Jurisprudencia	79
§ 8. Las mayorías y su cómputo	82
a) El sistema de mayorías en la ley 13.512	82
b) Un cambio profundo a partir de la reforma	83
c) Decisiones válidas aún sin mayoría legal	84
d) La cuestión del quórum	87
■ Jurisprudencia	89
§ 9. Nulidad de la asamblea	90
a) El derecho de solicitar la nulidad asamblearia	90
b) Fases de la asamblea	91
c) ¿Quiénes pueden pedir la nulidad?	92
1. El titular de dominio de unidades funcionales	92
I. Propietario ausente	92
II. Propietario presente	92
III. El caso de propietario presente que se abstiene de votar	92
2. El representante legal del consorcio	93
3. El consejo de propietarios	94
4. Terceros	95
d) La impugnación como paso previo a la acción judicial de nulidad	95

1. Legitimación pasiva	97
2. La importancia del interés para la acción nulitiva	98
I. Interés legítimo del actor	98
II. ¿Cuál debe ser el interés del impugnante?	98
e) El plazo legal y la nulidad	100
1. Antecedentes y reforma	100
2. Los treinta días y el modo de contarlos	102
3. Suspensión e interrupción de plazos	104
I. Suspensión de la prescripción	104
II. Interrupción de la prescripción	105
f) ¿Cuál es el verdadero fin de la nulidad como herramienta de los consorcistas?	105
g) Efectos de la nulidad	106
■ Jurisprudencia	108
§ 10. Restricción de derechos del propietario	111
a) Relación con la reforma del reglamento	111
■ Jurisprudencia	113
§ 11. Los libros del consorcio y el acta de asamblea	113
a) Libros	113
1. Libro de administración	113
2. Libro de actas	114
3. Libro de sueldos	114
4. Libro de órdenes	115
5. Otros libros consorciales	115
6. Libro de reuniones del consejo de propietarios	115
7. Libros de registro de propietarios y de firmas	116
b) El acta de asamblea	116
1. La obligatoriedad de los libros de actas y de registro de firmas	116
2. Algunos interrogantes relativos al registro	117
■ Jurisprudencia	121
§ 12. La dinámica de la asamblea y sus particularidades	123
a) El desarrollo de la asamblea propiamente dicha	123
b) La importancia del quórum	125
c) La posibilidad de deliberación	126
d) El voto en la asamblea	127
e) El caso del deudor moroso y el derecho al voto	128
f) No poder votar no impide impugnar la asamblea	129
g) Resoluciones que no alcanzan la mayoría legal	130
■ Jurisprudencia	132
§ 13. Consideración respecto de la sistemática de la asamblea	134
§ 14. La subasamblea	134
■ Jurisprudencia	137
§ 15. Las infracciones en propiedad horizontal y la asamblea	138
a) Las violaciones según la ley 13.512	138
b) El nuevo sistema vigente	139
c) La cuestión de la legitimación activa y pasiva	141
1. El propietario afectado	141
2. El caso del ocupante	141

3. El consorcio	142
4. Por intermedio de la asamblea	142
5. La demanda promovida por el administrador	143
6. ¿Puede demandar el consejo?	144
d) Forma de proceder ante la violación normativa	145
▪ Jurisprudencia	147

Capítulo III

La nueva asamblea judicial

§ 16. Necesaria referencia al sistema legislativo anterior	151
§ 17. ¿Qué es una asamblea judicial?	151
a) Particularidades y condiciones de la asamblea judicial	152
1. Urgencia, necesidad e importancia	154
2. Exención de mediación previa	156
3. ¿Qué debe aportarse para el inicio del proceso?	156
4. La apertura del proceso de convocatoria	158
5. El obstáculo de la notificación	159
b) La asamblea judicial y el Código unificado	160
1. Causales del pedido de convocatoria	161
2. Legitimados a solicitar la asamblea judicial	162
3. El juez y la asamblea judicial	164
c) Costas y otras particularidades	165
1. A cargo del peticionante	165
2. A cargo del consorcio	166
3. A cargo del administrador	166
4. A cargo del consejo de propietarios	167
▪ Jurisprudencia	168

Capítulo IV

Los conjuntos inmobiliarios y la asamblea

§ 18. Rasgos característicos de los conjuntos inmobiliarios	173
— Régimen sancionatorio	176
▪ Jurisprudencia	176

• Anexos

Anexo I

Modelos

A. Notificaciones	181
1. Notificación del Consejo para designación de administrador en asamblea extraordinaria	181
2. Intimación por construcción antirreglamentaria en club de campo	181

3. Intimación al administrador por remisión de copia de acta de asamblea	182
4. Notificación de impugnación (previa) de rendición contable en asamblea ordinaria	182
5. Notificación de contestación de administrador por impugnación convocatoria	182
6. Notificación de Impugnación (total) de convocatoria a asamblea ordinaria	183
7. Notificación de pago de expensas en disconformidad por multa en Barrio Cerrado	183
8. Notificación del presidente del consorcio al administrador solicitando temario para asamblea	183
9. Notificación del administrador a propietario por inmisiones	184
10. Notificación del administrador por reclamo en instancia de mediación	184
B. Convocatorias	185
1. Asamblea Ordinaria. Temarios clásicos	185
2. Asamblea Extraordinaria. Casos especiales	186
C. Constancia en actas	186
— Nota al pie de acta	186
D. Demandas	187
1. Demanda de nulidad parcial de acto de asamblea	187
I. Objeto	187
II. Hechos	187
II.1. De la desvinculación del administrador saliente	188
II.2. Del cambio de jurisdicción para juicios	189
III. Fundamentos jurídicos de la pretensión	190
— Nulidad parcial	191
IV. Derecho	191
V. Eximición de copias	191
VI. Prueba	191
VII. Competencia	192
VIII. Reserva del caso federal	192
IX. Petitorio	192
2. Administrador promueve demanda por acción del art. 2069 del CCCN	193
I. Objeto	193
II. De la mediación previa	193
III. Hechos	193
IV. Violaciones normativas	195
V. Daño material y moral	197
VI. Prueba	199
VII. Reserva de daños y perjuicios	199
VIII. Derecho	199
IX. Eximición de copias	199
X. Caso federal	200
XI. Autorización	200
XII. Tipo de proceso	200
XIII. Competencia	200
XIV. Petitorio	200
3. Solicitan Convocatoria a Asamblea Judicial (art. 2063, CCCM)	200
I. Objeto	201
II. Mediación	201
III. Circunstancias fácticas	201

IV. Intimación	202
V. Circunstancias jurídicas	202
VI. Citación	203
VII. Eximición de copias	204
VIII. Prueba	204
a. Documental	204
b. Documental en poder de tercero (exadministrador)	204
c. Informativa	204
IX. Autorización	204
X. Derecho	204
XI. Petitorio	205
4. Solicita medida cautelar innovativa (clausura de espacio común)	205
I. Objeto	205
II. Materia no sujeta a mediación	205
III. Hechos	205
IV. Proceso pendiente de planteo y futura contraparte	208
V. Requisitos de la medida pedida	208
VI. Derecho	208
VII. Jurisprudencia	208
VIII. Prueba	209
IX. Autorización	209
X. Petitorio	209

Anexo II

Cuadro comparativo de normas

.....	211
-------	-----

BIBLIOGRAFÍA GENERAL	215
-----------------------------------	-----