

# Índice

## CAPITULO 1

### ORIGEN, CONCEPTO Y NATURALEZA JURIDICA

1. PROPIEDAD HORIZONTAL: CONCEPTO.....	11
1.1. CAUSAS QUE DIERON NACIMIENTO A LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL DERECHO PATRIO: FINALIDAD PERSEGUIDA.....	11
1.2. DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	14
2. NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	16
2.1. DEL FRACASO DEL INTENTO DE EXPLICAR LA NATURALEZA JURIDICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN BASE A LOS INSTITUTOS TRADICIONALES .....	16
2.2. DE LAS TEORIAS DUALISTA Y MONISTA .....	16
3. TEORÍA DEL DERECHO UNITARIO: LA UNIDAD JURÍDICA.....	21

## CAPÍTULO 2

### DE LA CONSTRUCCIÓN E INCORPORACIÓN EN O AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. INGRESO AL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	27
2. CONCEPTOS GENERALES .....	28
3. INGRESO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA LEY N° 10.751 DE CONFORMIDAD A LA MISMA LEY.....	33
3.1. ESTADO Y REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	35
3.2. ESQUEMA DE ORDENACIÓN POR FECHAS DEL PROCESO DE INCORPORACIÓN (EJEMPLOS).....	37
4. INGRESO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA LEY N° 10.751 DE CONFORMIDAD A LA LEY N° 13.870 Y SUS MODIFICATIVAS .....	39
4.1. REQUISITOS EXIGIDOS PARA EL INGRESO AL ESTADO HORIZONTAL.....	39
4.2. PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN.....	40
4.3. DERECHO DE PREFERENCIA (Ley N° 13.870).....	40
5. DECRETO-LEY N° 14.261 CAPÍTULOS I Y II.....	41
5.1. INGRESO AL REGIMEN.....	41
5.2. PROCESO DE INCORPORACION .....	42
5.3. CAUSAL LEGAL HABILITANTE: INALIENABILIDAD RELATIVA Y DERECHO DE PREFERENCIA.....	48
5.4. INCORPORACIÓN MIXTA .....	48
5.5. ESQUEMAS DE ORDENACIÓN DE FECHAS SEGÚN CUANDO SE INCORPORO .....	49
5.5.1. Esquema base.....	49
5.5.2. Primera variante .....	50
5.5.3. Segunda variante .....	51
5.5.4. Tercer variante artículo 179 de la Ley N° 17.296.....	51
5.5.5. Cuarta variante artículo 231 de la Ley N° 18.996.....	52
5.6. SOBRE LA PRESUNTA DEROGACIÓN DEL CAPÍTULO I DEL DECRETO-LEY N° 14.261 POR EL ARTÍCULO 35 DE LA LEY N° 18.308 (LOT).....	53
6. DECRETO-LEY N° 14.261 CAPÍTULO III Y LEY N° 16.760.....	55
6.1. ESQUEMA COMPARATIVO DEL INGRESO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR EL DECRETO-LEY N° 14.261, CAPÍTULO III Y LA LEY N° 16.760.....	62
7. NUEVOS SISTEMAS DE INCORPORACION A PROPIEDAD HORIZONTAL LEY N° 18.795 – DECRETO 97/2012.....	63
7.1. DE LA INCORPORACIÓN ANTICIPADA DEFINITIVA (ART. 18 Y 19 DE LA LEY N° 18.795) .....	64
7.1.1. Horizontalidad Anticipada Definitiva (Resumen).....	79

7.1.2. Nuevo Sistema de Incorporación a Propiedad Horizontal (Anticipada) Ley N° 18.795 Artículos 18 y 19 Y Decreto 97/2012 (Cuadro Comparativo).....	80
7.2. DE LA INCORPORACIÓN ADQUIRIDA DEFINITIVA (ART. 20 DE LA LEY N° 18.795) .....	83
7.2.1. Horizontalidad Anticipada Definitiva (Resumen) Artículo 20 de la Ley N° 18.795 y Decreto 97/2012 .....	89
7.2.2. Nuevo Sistema de Incorporación a Propiedad Horizontal (Adquirida) Ley N° 18.795 Artículo 20 y Decreto 97/2012.....	90
8. DESAFECTACION.....	93
8.1. EJEMPLO DE ESCRITURA DE DESAFECTACIÓN DE UN INMUEBLE QUE HABÍA SIDO INCORPORADO POR EL CAPÍTULO I DEL DECRETO-LEY 14.261 .....	94

### **CAPÍTULO 3**

#### **DE LAS URBANIZACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

1. PRENOTADOS.....	97
2. MODIFICACIONES LEGISLATIVAS QUE DIFICULTAN LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE URBANIZACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	99
2.1. INCIDENCIAS DE LAS LEYES NUMEROS 18.308 Y 18.367 EN LAS URBANIZA- CIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....	99
2.2. INCIDENCIAS DE LAS LEYES NUMEROS 19.149 Y 19.670 EN LAS URBANIZA- CIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....	102
2.3. EXTENSIÓN A TODOS LOS RÉGIMENES DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LAS LIMITACIONES IMPUESTAS PARA LAS URBANIZACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	103
3. CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	104
4. ZONAS EN QUE PUEDE DESARROLLARSE LA URBANIZACION .....	106
5. ACTUACION DEL REGIMEN .....	107
6. NATURALEZA JURIDICA.....	112
7. INGRESO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE ACUERDO A LA LEY N° 17.292.....	113
8. PREHORIZONTALIDAD.....	118
9. CONSTRUCCIONES PRIVADAS.....	123
10. DEL AMPARO A LA LEY N° 17.292 .....	125

### **CAPÍTULO 4**

#### **DEL DERECHO DE SOBREELEVAR**

1. DERECHO DE SUPERFICIE.....	127
1.1. CONCEPTO.....	127
1.2. ARTICULO 36 DE LA LEY N° 18.308 .....	128
2. DERECHO DE SOBREELEVAR .....	133
2.1. CONCEPTO.....	133
2.2. SITUACIONES POSIBLES .....	135
2.3. REGLAMENTACION DE LA RESERVA Y/O AUTORIZACION.....	138
2.4. SOBRE LA RESERVA, LA AUTORIZACION Y LA CESION.....	145
2.5. TITULARIDAD DE LO CONSTRUIDO, TITULO JUSTIFICANTE, PODER DE DISPOSICION .....	146
3. EL DERECHO DE SOBREELEVAR EN EDIFICIOS INCORPORADOS POR EL CAPÍTULO I DEL DECRETO-LEY N° 14.261 .....	148
4. EXTINCION DEL DERECHO DE SOBREELEVAR .....	149

### **CAPÍTULO 5**

## **GARAJES**

1. PLANTEAMIENTO INICIAL .....	157
2. GARAJE BIEN PRIVADO.....	157
3. GARAJE COMO BIEN COMUN DE USO COMUN .....	159
4. GARAJE COMO BIEN COMUN DE USO EXCLUSIVO .....	160
5. DE LA POSIBILIDAD O NO DE CESION DE LOS LUGARES DE GARAJE Y DE LA POSIBILIDAD DE CONCEDER EL USO POR VIA OBLIGACIONAL.....	164
6. CLASIFICACION DE GARAJES – ESQUEMA GENERAL .....	167
7. BREVE SINTESIS DE CASOS RELEVANTES.....	168
7.1. CASO 1 DE GARAJES.....	168
7.2. CASO 2 DE GARAJES.....	168
7.3. CASO 3 DE GARAJE.....	170
7.4. CASO 4 DE GARAJE.....	170
7.5. CASO 5 DE GARAJE.....	171

## **CAPITULO 6**

### **ADMINISTRACION Y TOMA DE DECISIONES, DISTRIBUCION DE GASTOS E HIPOTECA RECIPROCA**

1. DE LA ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO.....	173
2. LA TOMA DE DECISIONES EN EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	176
3. DE LAS EXPENSAS Y GASTOS COMUNES .....	178
3.1. EXPENSAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS. CONTRIBUCION AL PAGO DE LOS GASTOS COMUNES .....	178
3.2. BIENES COMUNES DE USO COMUN Y DE USO EXCLUSIVO .....	185
4. SITUACIONES DE INJUSTA DISTRIBUCION DE LOS GASTOS COMUNES.....	187
5. DE LA NATURALEZA DE LA OBLIGACION DE PAGAR GASTOS COMUNES.....	187
5.1. DE LA HIPOTECA RECIPROCA EN GARANTIA DEL PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES.....	191
5.1.1. Naturaleza de la hipoteca recíproca .....	191
5.1.2. La hipoteca recíproca y los terceros.....	196
5.1.2.1. Responsabilidad del tercero adquirente.....	196
5.1.2.2. La copropiedad como legitimada activamente .....	197
6. ALGUNOS CASOS DE INTERES.....	197
6.1. EJECUCION DE HIPOTECA RECIPROCA .....	197
6.2. EJECUCION DE HIPOTECA RECIPROCA CONTRA QUIEN ES PROPIETARIO POR HABERSELE ADJUDICADO EN EJECUCION EXTRAJUDICIAL. DETERMINACION DE QUE DEUDA SE PUEDE RECLAMAR.....	198
6.3. DEMANDA DE LA COPROPIEDAD CONTRA EL PROMITENTE COMPRADOR .....	202
6.4. EJECUCION DE LA HIPOTECA RECIPROCA POR DEUDA DE GASTOS COMUNES GENERADA POR EL PROMITENTE COMPRADOR .....	203
6.4.1. Reglamento anterior a la promesa.....	203
6.4.2. Reglamento posterior a la promesa.....	203
7. DEUDA DE GASTOS COMUNES, TITULO EJECUTIVO, MULTAS E INTERESES MORATORIOS.....	206

## **CAPÍTULO 7**

### **EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD**

1. DEFINICION Y ALCANCE.....	209
2. CONTENIDO .....	209
2.1. DISTINTOS TIPOS DE CONTENIDOS .....	211
2.1.1. Voluntarios .....	211
2.1.2. No necesarios o no obligatorios.....	211
2.1.3. Necesarios.....	212

3. BREVES CONSIDERACIONES RESPECTO DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD EN URBANIZACIONES DE PROPIEDAD HO RIZONTAL .....	215
4. EL REGLAMENTO INTERNO .....	215
5. MODELOS COMENTADOS DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD .....	217
5.1. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD LEY N° 10.751 .....	217
5.1.1. Primer ejemplo .....	217
5.1.2. Segundo ejemplo .....	226
5.2. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DECRETO-LEY N° 14.261, CAPÍTULO I .....	248
5.2.1. Primer ejemplo .....	248
5.2.2. Segundo ejemplo .....	256
5.3. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DECRETO-LEY N° 14.261, CAPÍTULO III (APLICABLE A LEY N° 16.760) .....	265
5.4. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DECRETO-LEY N° 17.292 (URBANIZACIONES) .....	274
5.5. CLAUSULAS CONVENIENTES .....	294
5.6. MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD .....	294

## **CAPITULO 8**

### **LA UNIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMO OBJETO DE NEGOCIOS JURÍDICOS**

1. PRECISION PREVIA .....	297
2. PROMESA DE UNIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....	297
2.1. PROMESA DE COMPRAVENTA .....	297
2.2. REGIMEN APLICABLE A LA PROMESA DE COMPRAVENTA .....	298
2.3. CONCEPTO DE PREHORIZONTALIDAD .....	299
2.4. PROMESA DE COMPRAVENTA DE UNIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL FUTURA .....	300
2.5. PRIORIDAD ENTRE PROMESA E HIPOTECA .....	302
2.6. RELACIÓN OBLIGATORIA EMERGENTE DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE UNA UNIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL FUTURA .....	304
3. MODELOS COMENTADOS DE PROMESAS .....	305
3.1. PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO (LEY N° 10.751) .....	305
3.2. PROMESA DE COMPRAVENTA LEY N° 10.751 .....	312
3.3. PROMESA DE COMPRAVENTA, CAPÍTULO I DECRETO-LEY N° 14.261 .....	315
3.4. PROMESA DE COMPRAVENTA LEY N° 10.751 .....	319
3.5. PROMESA DE COMPRAVENTA DECRETO-LEY N° 14.261 CAPÍTULO III .....	327
3.6. PROMESA DE COMPRAVENTA LEY N° 16.760 .....	331
3.7. MODIFICACION DE PROMESA DE COMPRAVENTA .....	339
4. CESION DE PROMESA DE COMPRAVENTA .....	340
5. ADJUDICACIÓN DE UNIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL (COOPERATIVA DE VIVIENDA DE PROPIETARIOS) .....	343
6. COMPRAVENTA .....	346
6.1. COMPRAVENTA DE UNIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY N° 10.751 .....	346
6.2. COMPRAVENTA DE UNIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL DECRETO-LEY N° 14.261 CAPÍTULO I .....	348
6.3. COMPRAVENTA DE UNIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL DECRETO-LEY N° 14.261 CAPÍTULO III .....	350
6.4. COMPRAVENTA UNIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY N° 16.760 .....	352
6.5. COMPRAVENTA DE LOTE DE URBANIZACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....	357

## APENDICE NORMATIVO

1. LEYES .....	361
LEY N° 10.751.....	361
LEY N° 12.358.....	366
LEY N° 13.870 .....	367
LEY N° 13.892.....	368
DECRETO-LEY N° 14.100* .....	368
DECRETO-LEY N° 14.261*.....	369
DECRETO-LEY N° 14.262* .....	377
DECRETO-LEY N° 14.560* .....	377
DECRETO-LEY N° 15.220* .....	379
LEY N° 16.170 .....	379
LEY N° 16.226.....	379
LEY N° 16.871.....	380
LEY N° 16.760.....	380
LEY N° 16.871 .....	380
LEY N° 17.292.....	381
LEY N° 17.296.....	383
LEY N° 17.596.....	383
LEY N° 18.308.....	384
LEY N° 18.362.....	410
LEY N° 18.367.....	411
LEY N° 18.795.....	411
LEY N° 18.996.....	419
LEY N° 19.355 .....	419
LEY N° 19.604.....	420
2. DECRETOS .....	421
DECRETO REGLAMENTARIO DE LA LEY N° 10.751 .....	421
DECRETO N° 287/981 .....	422
DECRETO N° 945/974.....	423
DECRETO N° 524/996.....	425
DECRETO N° 323/001 .....	427
DECRETO N° 207/007 .....	432
DECRETO N° 523/009 .....	435
DECRETO N° 355/011 .....	435
DECRETO N° 97/012.....	440
3. RESOLUCIONES.....	442
RESOLUCION N° 1398/008.....	442
RESOLUCION N° 3095/001.....	443
4. RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE CATASTRO.....	455
RESOLUCION DE FECHA DE 11/06/975 .....	455
RESOLUCION DE FECHA 24/02/981 .....	456
RESOLUCION N° 7/993.....	457
RESOLUCION N° 18/994.....	458
RESOLUCION N° 34/996.....	459
RESOLUCION N° 579/980.....	459
RESOLUCION N° 594/980.....	460
RESOLUCION N° 672/982.....	460
RESOLUCION N° 749/984.....	461
RESOLUCION N° 2998/984 .....	461
RESOLUCION N° 579/992.....	462
RESOLUCION N° 81/998.....	463