

## PAUTAS TEMA I

*Han pasado unas cuantas décadas desde la sanción de la Ley 13.512 y de su decreto reglamentario. El paso del tiempo ha sacado a la luz problemáticas impensadas en el momento de su sanción. Partiendo de la naturaleza jurídica de la Propiedad Horizontal con sus diferentes teorías que la consideran una variante del derecho real de dominio o un derecho real autónomo con las implicancias que de ello se derivan, hasta llegar a la deformación de la ley para poder aplicarla a situaciones no previstas por el legislador como con los Clubes de Campo y Barrios Cerrados o las construcciones en planta baja absolutamente independientes cuando las medidas de los terrenos no permiten otro tipo de división, que no cuentan con una normativa nacional que los regule. En el medio, diferentes problemáticas, importantes todas ellas para el Derecho Registral.*

*Debido a ello, y a fin de que las ponencias y sus tratamientos sean abarcativos de toda la temática y a modo de ayuda, hemos elaborado diferentes sub-temas a considerar:*

- 1) ESTADO DE EDIFICACION: Exigencia legal. Diferentes soluciones provinciales que habilitan que el inmueble se encuentre “a construir” o “en construcción”.*
- 2) PLANO DE AFECTACION A P.H.: Comunicación a los Registros del plano de afectación a Propiedad Horizontal con carácter previo al otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración. Análisis de su conveniencia. Posibilidad de disposición del inmueble como bien común.*
- 3) REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION. Simultaneidad o no con la división de condominio y adjudicación de unidades funcionales. Naturaleza jurídica. Publicidad requerida. Inmueble afectado por medidas cautelares o gravado con derecho real de hipoteca. Situación del condómino que se encontrare inhibido.*
- 4) UNIDADES COMPLEMENTARIAS. Carácter de accesoriedad. Posibilidad de su disposición en forma independiente. Unidad complementaria en condominio. Afectación a Bien de Familia.*
- 5) DERECHO A SOBREELEVAR. Naturaleza jurídica. Registración del mismo.*
- 6) MODIFICACION DEL REGLAMENTO de Copropiedad y Administración. Diferentes cláusulas. Mayorías necesarias. Publicidad registral.*
- 7) DESAFECTACION del régimen de Propiedad horizontal. Registración. Anulación del Plano PH.*

**BIBLIOGRAFIA TEMA I**

**Academia Nacional del Notariado**, sesión pública del 6 de agosto de 2001. Sobree-dificación en el régimen de la propiedad horizontal. EN: Revista del notariado, año 105, N° 867, ene.-mar. de 2002, p. 161

**Alterini, Jorge Horacio ; Vázquez, Gabriela A.** Reafirmación de la personalidad del consorcio y su capacidad para adquirir bienes. EN: La ley, año 71, N° 99, 23 de mayo de 2007, p. 1

**Andorno, Luis O. ; Luna, Daniel G. ; Frickx, Norberto O.** Clubes de campo "countries". Mendoza : Ediciones Jurídicas Cuyo. , 2005

**Baca Martínez, Eloísa A. ; Botte, Luciana C.** Propiedad horizontal : Unidades a construir la protección del adquirente. EN: La ley : Suplemento del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, año 3, N° 1, 25 de jul. de 2003, p. 2

**Bagattini, María Verónica.** Utilización de elementos comunes con fines exclusivos en la propiedad horizontal. EN: Revista del notariado, año 109, N° 886, oct.-dic. de 2006, p. 71

**Bellotti, Mirta Liliana.** Urbanizaciones cerradas residenciales. Perspectivas de derecho urbanístico y de derecho civil Córdoba : Advocatus, 2006

**Borda, Guillermo A.** Tratado de derecho civil : Derechos reales. 4a. ed., actualizada y ampliada, Buenos Aires, Perrot, 2003,

**Bossert, Gustavo A.** Locación temporaria en la propiedad horizontal. EN: La ley, año 71, N° 229, 28 de nov. de 2007, p. 1

**Cause, Jorge R. ; Rodríguez Alvarez, José L.** Urbanizaciones privadas : Decreto 947/1994 del gobierno de la provincia de Buenos Aires. Regularización catastral y registral de unidades a construir o en construcción, en clubes de campo y barrios afectados al régimen de la ley de propiedad horizontal. EN: La ley Actualidad, año 68, N° 182, 21 de sep. de 2004, p. 1

**Cossari, Nelson G.A. ; Luverá, Miguel A.** Propiedad horizontal : Techo edificable y tráfico inmobiliario. EN: Revista del notariado, año 108, N° 880, abr.-jun. de 2005, p. 55

**Costantino, Juan Antonio ; Rodríguez Arauco, Gerardo.** El administrador en el consorcio de copropietarios de la propiedad horizontal. Buenos Aires : Depalma, 2002  
Digesto práctico la ley : Propiedad horizontal, dir. por Luis F.P. Leiva Fernández, Buenos Aires, La Ley, 1999

**Flah, Lily R.** Las relaciones de vecindad en el régimen de propiedad horizontal. EN: Revista de derecho privado y comunitario, N° 2, 2002, p. 159

**Guida, María Eva ; Barriviera, Natalia Lorena.** La personalidad del consorcio de propietarios en la jurisprudencia de los últimos veinte años. EN: Revista notarial, año 111, N° 950, ene.-abr. de 2005, p. 247

**Gurfinkel de Wendy, Lilian N.** Propiedad horizontal. Responsabilidad del consorcio. EN: Revista de derecho privado y comunitario, N° 2, 2002, p. 275

**Highton, Elena I.** El administrador en la propiedad horizontal. EN: Revista de derecho privado y comunitario, N° 2, 2002, p. 169

**Highton, Elena I.** *Propiedad horizontal y prehorizontalidad*, 2a. ed., renovada y ampliada, Buenos Aires, Hammurabi, 2000

**Hoz, Marcelo de.** *Conjuntos inmobiliarios : Barrios cerrados, clubes de campo, parques industriales y otras urbanizaciones especiales.* EN: *Revista de derecho privado y comunitario*, N° 2, 2002, p. 7

**Katz, Flora M.** *El escribano y la mediación en propiedad horizontal.* EN: *Revista del notariado*, año 108, N° 880, abr.-jun. de 2005, p. 47

**Lapa, Eduardo L.** *Administración de propiedad horizontal y propiedad vertical : Locaciones.* Buenos Aires : Depalma, 1998

**Lois, Osvaldo.** *La desprotección legal de los consorcios de propiedad horizontal.* EN: *La ley*, año 68, N° 135, 15 de jul. de 2004, p. 1

**Magri, Carmen Silvia Elena.** *Plano de subdivisión : Anexión de una parcela al lote lindero afectado al régimen de propiedad horizontal.* EN: *Revista notarial*, año 110, N° 949, sept.-dic. de 2004, p. 848

**Mariani de Vidal, Marina.** *Creación del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal en la ciudad de Buenos Aires.* EN: *La ley*, año 67, N° 56, 20 de mar. de 2003, p. 1

**Mariani de Vidal, Marina.** *Derechos reales*, 7a ed., Buenos Aires, Zavalía, 2004

**Mariani de Vidal, Marina.** *Derechos reales*, coordinador Javier Francisco Firpo, Buenos Aires, La Ley, 2002 (Colección Análisis jurisprudencial)

**Mariani de Vidal, Marina ; Abella, Adriana N.** *Deudas de los clubes de campo y barrios privados : ¿Sobre qué bienes pueden hacerse efectivas?* EN: *La ley*, año 71, N° 83, 30 de abr. de 2007, p. 1

**Molina Sandoval, Carlos A.** *La protección jurídica del adquirente de unidades funcionales y el fideicomiso inmobiliario.* EN: *La ley*, año 71, N° 188, 1 de oct. de 2007, p. 1

**Posteraro Sánchez, Leandro ; Yacopino, María Celeste.** *Derecho a sobreelevar : Encuentro Nacional del Notariado Novel [15 : 2003 mayo 1-3 : Tandil].* EN: *Revista notarial*, año 109, N° 944, ene.-abr. de 2003, p. 45

**Racciatti, Hernán.** *Manual de la propiedad horizontal : Interpretación exegética de la ley 13.512, concordada con la jurisprudencia.* Buenos Aires : Depalma, 1998

**Roitman, Horacio ; Di Tullio, José A.** *Los concursos y la propiedad horizontal.* EN: *Revista de derecho privado y comunitario*, N° 2, 2002

**Taiana de Brandi, Nelly Alicia.** *El impuesto a las ganancias y la disposición de unidades sometidas a la ley de propiedad horizontal* EN: *Revista del notariado*, año 105, N° 868, abr.-jun. de 2002, p. 253

**Smayevsky, Miriam.** *Propiedad horizontal y propiedades especiales : Hacia un nuevo perfil del derecho de propiedad.* EN: *Revista de derecho privado y comunitario*, N° 2, 2002, p. 147

**Taiana de Brandi, Nelly Alicia.** *Propiedad residencial : Algunas observaciones al Proyecto de ley.* EN: *Revista notarial*, año 104, N° 929, ene.-abr. de 1998, p. 101

**Torno, Juan Martín del.** *La terraza de uso privativo : Un muy interesante fallo a su res-*

pecto. EN: Revista del Colegio de Abogados de La Plata, año 41, N° 62, ene.-dic. de 2001, p. 15

**Tranchini, Marcela H.** El objeto de la propiedad horizontal. Cuestiones que plantea el otorgamiento del reglamento y su modificación, EN: Estudios de derecho notarial y registral, coordinación de Marcela H. Tranchini, La Plata, Fundación Editora Notarial, 2005,

**Vaccarelli, Horacio M.** Problemática de la sobreedificación en propiedad horizontal : Seminario Teórico-Práctico Laureano A. Moreira [42 : 2001 nov. : Buenos Aires]. EN: Revista notarial, año 108, N° 941, ene.-abr. de 2002, p. 189

**Villaro, Felipe Pedro.** Elementos de derecho registral inmobiliario. 3a. ed., actualizada, La Plata, Scotti, 2003

#### JORNADAS Y CONGRESOS

XIII Congreso Nacional de Derecho Registral, Mendoza 14 a 16 de octubre de 2004 : Ponencias. Mendoza : Universidad Notarial Argentina y Colegio Notarial de Mendoza, 2004 Tema I: Propiedad horizontal. A. El principio de especialidad y determinación aplicado a la registración de la propiedad horizontal. Las unidades a construir o en construcción. La personalidad del consorcio: capacidad de adquirir bienes. B. La planimetría y sus efectos con respecto a los derechos reales

XXXIII Jornada Notarial Bonaerense : Mar del Plata, 13 al 15 de noviembre de 2003

La Plata : Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. Revista notarial no. 947, 110, ene-abr 04, p. 253 TEMA III: PROPIEDAD HORIZONTAL

#### JURISPRUDENCIA ANOTADA

**Borda, Alejandro.** Excepción de incumplimiento contractual en un caso de propiedad horizontal. EN: La ley, año 69, N° 214, 3 de nov. de 2005, p. 1. (Jurisprudencia anotada)

**Burgueño, María Raquel.** Propiedad horizontal : Conflictos frecuentes. Relevancia de la actividad notarial y pericial. La valoración de la prueba. Análisis del caso. EN: Revista del notariado, año 103, N° 861, jul.-sept. de 2000, p. 307. (Jurisprudencia anotada)

**Cause, Federico Javier.** Servidumbres en la propiedad horizontal. EN: La ley Buenos Aires, año 9, N° 5, jun. de 2002, p. 627. (Jurisprudencia anotada)

**Ceriani Cernadas, Juan Cruz.** Acta de asamblea labrada fuera del libro rubricado. EN: Revista del notariado, año 105, N° 869, jul.-sept. de 2002, p. 208. (Jurisprudencia anotada)

**Colquhoun, Margarita.** Derechos de los consorcistas en el régimen de la propiedad horizontal : Uso exclusivo de cosas y sectores comunes. EN: Revista del notariado, año 105, N° 867, ene.-mar. de 2002, p. 203. (Jurisprudencia anotada)

**Cossari, Nelson G. A.** La normal tolerancia y los animales en la propiedad horizontal. EN: La ley, año 70, N° 236, 6 de dic. de 2006, p. 9. (Jurisprudencia anotada)

**Gregorini Clusellas, Eduardo L.** Las acciones del adquirente o locador de obra de un inmueble con vicios. EN: La ley, año 72, N° 81, 28 de abr. de 2008, p. 6. (Jurisprudencia

anotada)

**Grieco, María Teresa.** *Propiedad horizontal. Obra que viola el reglamento de copropiedad. Alteración de fachada del edificio. Cerramiento del balcón.* EN: Revista del notariado, año 107, N° 875, ene.-mar. de 2004, p. 133. (Jurisprudencia anotada)

**Grieco, María Teresa.** *Propiedad horizontal. Pago de las expensas comunes. Acción ejecutiva. Excepción de litispendencia y cosa juzgada. Improcedencia.* EN: Revista del notariado, año 107, N° 876, abr.-jun. de 2004, p. 143. (Jurisprudencia anotada)

**Martínez, Nory Beatriz.** *El consejo de administración en la propiedad horizontal: Alcance de sus facultades y funciones. Posibilidades de su delegación.* EN: La ley, año 71, N° 80, 25 de abr. de 2007, p. 5. (Jurisprudencia anotada)

**Molina Quiroga, Eduardo.** *Barrios privados y propiedad horizontal.* EN: La ley, año 65, N° 243, 19 de dic. de 2001, p. 5. (Jurisprudencia anotada)

**Mollura, Pedro.** *Daños y perjuicios. Responsabilidad directa. Daños causados en las relaciones de vecindad. Responsabilidad de un copropietario por los daños ocasionados a raíz de un jardín antirreglamentario existente en su unidad funcional. Levantamiento del jardín. Propiedad horizontal.* EN: Revista del notariado, año 108, N° 880, abr.-jun. de 2005, p. 126. (Jurisprudencia anotada)

**Mollura, Pedro.** *La obligación de seguridad en el ámbito del régimen de propiedad horizontal.* EN: Revista del notariado, año 109, N° 883, ene.-mar. de 2006, p. 150. (Jurisprudencia anotada)

**Papaño, Ricardo J. ; Farina, Miryam A.** *Efectos jurídicos de la destrucción total de un edificio sometido al derecho real de propiedad horizontal.* EN: La ley, año 69, N° 104, 30 de mayo de 2005, p. 5. (Jurisprudencia anotada)

**Pelaez, Ricardo R.** *Responsabilidad del tercero adquirente en subasta judicial frente a gravámenes que pesen sobre el inmueble, incluyendo al de propiedad horizontal.* EN: Revista del Colegio de Abogados de La Plata, año 39, N° 60, ene.-dic. de 1999, p. 369-405. (Jurisprudencia anotada)

**Rodríguez Acquarone, Pilar.** *Propiedad horizontal : Personería del consorcio de copropietarios. Nulidad de asambleas, nulidad relativa. Derecho a impugnar las asambleas. Doctrina de los actos propios.* EN: Revista del notariado, año 102, N° 857, jul.-sept. de 1999, p. 254. (Jurisprudencia anotada)

**Salerno, Marcelo Urbano.** *En el cincuentenario de la propiedad horizontal : Un caso de interpretación analógica.* EN: Revista del Notariado, año 101, N° 853, jul.-sept. de 1998, p. 147. (Jurisprudencia anotada)

**Slemenson, Héctor B.** *Lo propio y lo común en la propiedad horizontal.* EN: La ley, año 68, N° 166, 30 de ago. de 2004, p. 3. (Jurisprudencia anotada)

**Valiante, Martín.** *Bien de familia y expensas comunes en propiedad horizontal.* EN: Revista del notariado, año 106, N° 872, abr.-jun. de 2003, p. 335. (Jurisprudencia anotada)