

PRÓLOGO	
ESC. TERESA GNAZZO .....	5
PRESENTACIÓN DE LA OBRA .....	9
<b>I. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD .....</b>	<b>11</b>
1. Normativa .....	11
2. Comentario .....	11
2.1. Concepto .....	11
2.2. Perfeccionamiento .....	11
2.3. Efectos .....	12
2.4. Interpretación .....	12
2.5. Modificación .....	12
2.6. Reglamento de copropiedad y entrada al régimen de propiedad horizontal .....	13
3. Jurisprudencia .....	14
3.1. Concepto y efectos del Reglamento de Copropiedad .....	14
3.2. Interpretación del Reglamento de Copropiedad .....	17
3.3. Alcance subjetivo del Reglamento de Copropiedad .....	20
3.4. Ejecución forzada del Reglamento de Copropiedad .....	21
3.5. Infracciones al Reglamento de Copropiedad .....	22
3.6. Modificación del Reglamento de Copropiedad .....	28
3.7. Aspectos susceptibles de regulación en el Reglamento de Copropiedad .....	33
3.8. Situación de falta de otorgamiento de Reglamento de Copropiedad en los distintos regímenes de Propiedad Horizontal .....	37

<b>II. REGLAMENTO INTERNO</b> .....	41
1. Normativa .....	41
2. Comentario .....	41
3. Jurisprudencia .....	42
3.1. Valor del Reglamento Interno .....	42
3.2. Materias que pueden regularse por medio de un Reglamento Interno	45
3.3. Naturaleza de la responsabilidad del copropietario por la violación del Reglamento Interno .....	46
 <b>III. BIENES COMUNES Y BIENES PROPIOS</b> .....	 49
1. Normativa .....	49
2. Comentario .....	49
2.1. Introducción .....	49
2.2. Teoría de la unidad en la propiedad horizontal .....	49
2.3. Concepto de bienes comunes .....	50
2.4. Aprovechamiento, administración y conservación de los bienes comunes .....	50
2.5. Bienes comunes de uso exclusivo .....	51
2.6. Legitimación para actuar en juicio respecto de los bienes comunes .	52
2.7. Legitimación para actuar en juicio respecto de los bienes propios ..	53
2.8. Construcciones en bienes propios .....	53
2.9. Responsabilidad por filtraciones .....	54
3. Jurisprudencia .....	55
3.1. Teoría de la unidad .....	55
3.2. Bienes comunes .....	56
3.2.1. Conceptualización de bienes comunes .....	56
3.2.2. Administración y conservación de los bienes comunes .....	58
3.2.3. Construcciones en bienes comunes .....	63
3.2.4. Legitimación en asuntos relativos a bienes comunes .....	63
3.2.5. Legitimación activa de un copropietario para reclamar por vicios o desperfectos en los bienes comunes .....	67
3.2.6. Ejemplos de bienes comunes .....	70
3.3. Bienes Comunes de uso exclusivo .....	72
3.3.1. Derecho de uso privativo sobre los Bienes Comunes de uso exclusivo .....	72

3.3.2. Conservación de los Bienes Comunes de uso exclusivo . . . . .	74
3.3.3. Aprovechamiento de los Bienes Comunes de uso exclusivo . . . . .	77
3.3.4. Legitimación activa por utilización indebida de Bien Común de uso exclusivo . . . . .	79
3.3.5. Derecho a excluir el uso por otros copropietarios en caso de Bien Común de uso exclusivo . . . . .	80
3.4. Bienes Propios . . . . .	81
3.4.1. Construcción en Bien Propio . . . . .	81
3.4.2. Legitimación relativa a Bienes Propios . . . . .	81
3.5. Responsabilidad por filtración de cañerías . . . . .	82
3.6. Disputa por adjudicación de la misma cochera a dos copropietarios	86
<b>IV. GARAJES . . . . .</b>	<b>89</b>
1. Normativa . . . . .	89
2. Comentario . . . . .	89
2.1. Introducción . . . . .	89
2.2. Categorización . . . . .	89
2.3. Asignación de lugares de garajes. Conflictos. . . . .	90
3. Jurisprudencia . . . . .	91
<b>V. ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS . . . . .</b>	<b>101</b>
1. Normativa . . . . .	101
2. Comentario . . . . .	101
2.1. Concepto . . . . .	101
2.2. Tipos de Asambleas de Copropietarios . . . . .	101
2.3. Facultades de la Asamblea . . . . .	102
2.4. Formalidades de la Asamblea . . . . .	103
2.5. Régimen del quórum y mayorías para la toma de decisiones en Asamblea . . . . .	103
2.6. Impugnación de las Asambleas . . . . .	105
3. Jurisprudencia . . . . .	105
3.1. Concepto de Asamblea de Copropietarios . . . . .	105
3.2. Naturaleza de las decisiones de la Asamblea de Copropietarios . . . . .	106
3.3. Convocatoria a la Asamblea de Copropietarios . . . . .	107

3.4. Funcionamiento de la Asamblea de Copropietarios y Régimen de Mayorías .....	110
3.5. Facultades de la Asamblea de Copropietarios .....	121
3.5.1. Facultades relativas a gastos comunes .....	121
3.5.2. Facultades relativas a acciones judiciales .....	123
3.5.3. Facultades relativas a obras .....	125
3.5.4. Otras facultades de la Asamblea de Copropietarios .....	128
3.6. Contenido de las Asambleas de Copropietarios .....	132
3.7. Relaciones entre la Asamblea de Copropietarios y el Administrador de la Propiedad Horizontal .....	132
3.8. Nulidad e Impugnación de la Asamblea de Copropietarios .....	135
<b>VI. ADMINISTRACIÓN .....</b>	<b>139</b>
1. Normativa .....	139
2. Comentario .....	139
2.1. Administración de los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal .....	139
2.2. Asimilación a la figura del mandatario .....	139
2.3. Cometidos .....	139
2.4. Representación de los propietarios .....	140
2.5. Reclamo judicial de la multa por infracción de las prohibiciones ...	141
2.6. Designación .....	141
2.7. Registro de personas físicas o jurídicas que se desempeñen como administradores de edificios .....	141
2.8. Duración del cargo .....	142
2.9. Remoción .....	142
2.10. Rendición de cuentas .....	142
2.11. Retribución .....	142
2.12. Responsabilidad civil frente a los copropietarios .....	143
3. Jurisprudencia .....	143
3.1. Administración de un edificio bajo el régimen de propiedad horizontal .....	143
3.2. Asimilación del administrador a la figura del mandatario .....	143
3.3. El administrador representa a la copropiedad y ejecuta las resoluciones del consorcio .....	144

3.4. Diferencia entre el administrador y la Comisión Directiva o Administradora .....	145
3.5. Naturaleza jurídica del contrato con el administrador .....	145
3.6. Cometidos .....	146
3.7. La comisión administradora carece de facultades respecto de un bien propio .....	147
3.8. Gastos comunes .....	148
3.9. Área de actuación del administrador .....	150
3.10. Legitimación del administrador .....	151
3.11. Personería .....	172
3.12. Multa .....	174
3.13. Designación .....	174
3.14. Designación del administrador por el promotor inmobiliario .....	175
3.15. Registro de administradores de edificios .....	176
3.16. Remoción .....	178
3.17. Rendición de cuentas .....	178
3.18. Responsabilidad civil .....	182
<b>VII. COMISIÓN DIRECTIVA O ADMINISTRADORA .....</b>	<b>185</b>
1. Normativa .....	185
2. Comentario .....	185
2.1. Noción .....	185
2.2. Cometidos y funciones .....	185
2.3. Carece de poder de representación .....	186
3. Jurisprudencia .....	186
3.1. Diferencia entre el administrador y la Comisión Directiva o Administradora .....	186
3.2. Rol de las Comisiones Directivas o Administradoras .....	187
3.3. La Comisión Administradora carece de competencia para autorizar una obra nueva en el edificio .....	187
3.4. La Comisión Directiva no posee poder de representación de los copropietarios .....	189

<b>VIII. GASTOS COMUNES</b> .....	193
1. Normativa .....	193
2. Comentario .....	193
2.1. Concepto .....	193
2.2. Obligados al pago .....	194
2.2.1. Situación del adquirente de una unidad con deuda de gastos comunes anterior a su adquisición .....	194
2.2.2. Situación del propietario de un inmueble dentro de una urbanización de propiedad horizontal aún no ingresada a tal régimen .....	198
2.3. Determinación de la cuota de participación en los gastos comunes .	200
2.3.1 Variación de criterios de determinación de la cuota de participación en gastos comunes .....	201
2.3.2. Bonificaciones por pago adelantado y multas por mora .....	202
2.4. Límites a los intereses por atraso en el pago de gastos comunes (Ley 19.604) .....	204
2.4.1. La norma .....	204
2.4.2. Finalidad. Aplicación inmediata. Orden Público .....	204
2.4.3. Tope a los Intereses. Reajuste extrajudicial .....	204
2.4.4. Consecuencias de la vulneración del tope legal .....	205
2.4.5. Prohibición de la capitalización de intereses .....	206
2.5. Extinción de la deuda de gastos comunes .....	206
3. Jurisprudencia .....	207
3.1. Concepto .....	207
3.2. Naturaleza de la obligación de pagar gastos comunes .....	208
3.3. Obligados a pagar Gastos Comunes .....	209
3.3.1. El obligado es el propietario .....	209
3.3.1.1. Situación del adquirente de una unidad con deuda de gastos comunes anteriores a su adquisición .....	213
3.3.1.1.1. El adquirente debe los gastos comunes anteriores .....	213
3.3.1.1.2 El adquirente no debe los gastos comunes anteriores .....	220
3.3.2. El obligado es el promitente comprador desde que toma posesión de la unidad .....	222
3.4. Determinación de los Gastos Comunes .....	223
3.4.1. Modificación del sistema de fijación de cuotas de gastos comunes .....	223

3.4.1.1. Se requiere modificación del reglamento de copropiedad y unanimidad de todos los copropietarios .....	223
3.4.1.2. Se requiere modificación del Reglamento de Copropiedad con mayorías especiales .....	224
3.4.2. Bonificaciones por pago adelantado y multas por atraso .....	226
3.4.2.1. Puede resolverse en asamblea sin que ello implique modificación del Reglamento y necesidad de mayorías especiales .....	226
3.4.2.2. Si no está previsto en el Reglamento implica una modificación del mismo con necesidad de obtención de mayorías especiales .....	227
3.5. Cobro coactivo de Gastos Comunes .....	228
3.6. Modos de extinción de la deuda de gastos comunes .....	233
<b>IX. HIPOTECA RECÍPROCA .....</b>	<b>235</b>
1. Normativa .....	235
2. Comentario .....	235
2.1. Introducción .....	235
2.2. Concepto .....	235
2.3. Alcance, extensión y límite de la Hipoteca Recíproca .....	236
2.4. Ejecución de la Hipoteca Recíproca y sus diferencias con el juicio ejecutivo de cobro de expensas adeudadas .....	237
2.5. Aplicación del art. 2340 del Código Civil a la Hipoteca Recíproca ..	237
2.6. Situación del adquirente respecto del eventual saldo remanente por concepto de gastos comunes .....	238
3. Jurisprudencia .....	241
3.1. Nacimiento del derecho real de hipoteca .....	241
3.2. Naturaleza del derecho real de Hipoteca Recíproca .....	241
3.3. Extensión de la garantía otorgada por la Hipoteca Recíproca .....	243
3.4. Relaciones entre el Reglamento de Copropiedad y la Hipoteca Recíproca .....	247
3.5. Renuncia a los trámites del juicio ejecutivo .....	248
3.6. Requisitos para la habilidad del título de ejecución de la Hipoteca Recíproca .....	249
3.7. Aplicación del art. 2340 del Código Civil a la Hipoteca Recíproca ..	250
3.8. Hipoteca Recíproca y deuda remanente por Gastos Comunes luego de la ejecución hipotecaria .....	253

3.9. Hipoteca Recíproca y renuncia a la preferencia .....	254
3.10. Hipoteca Recíproca y derechos fundamentales .....	255
<b>X. PROHIBICIONES. RELACIONES DE VECINDAD .....</b>	<b>257</b>
1. Normativa .....	257
2. Comentario .....	257
2.1. Noción .....	257
2.2. Prohibiciones expresas .....	257
2.3. Acciones y sanciones en caso de contravención .....	258
2.4. Régimen de responsabilidad entre copropietarios .....	258
3. Jurisprudencia .....	259
3.1. Límites en la propiedad horizontal .....	259
3.2. Inmisiones .....	260
3.3. Riesgo a la tranquilidad, seguridad, solidez y salubridad del edificio .....	265
3.4. Conductas contrarias a la moral y a las buenas costumbres .....	266
3.5. Naturaleza de la responsabilidad .....	267
3.6. Legitimación activa .....	268
3.7. Carga de la prueba .....	268
3.8. Cesación de actos prohibidos .....	269
3.9. Daño moral .....	269
3.10. Depreciación del inmueble .....	272
<b>XI. MULTA .....</b>	<b>273</b>
1. Normativa .....	273
2. Comentario .....	273
2.1. Noción .....	273
2.2. Beneficiario .....	273
2.3. Independencia de los daños y perjuicios .....	273
2.4. Procedencia de la multa .....	274
2.4.1. Ejecución de obras .....	274
2.4.2. Cambio de destino .....	274
2.4.3 Poner en riesgo la tranquilidad, seguridad, solidez y salubridad del edificio .....	274
2.5. Factores contemplados para determinar el monto de la multa .....	274



3. Jurisprudencia .....	275
3.1. Legitimación para pedir la multa .....	275
3.2. Beneficiario de la multa .....	276
3.3. Naturaleza punitiva .....	278
3.4. Procedencia .....	279
3.4.1. Por la ejecución de obras no autorizadas en el edificio .....	279
3.4.2. Por el cambio de destino .....	281
3.4.3. Por poner en riesgo la tranquilidad, seguridad, solidez y salubridad del edificio .....	282
3.5. Determinación de la multa .....	285
3.6. Graduación de la multa .....	286
<b>XII. INNOVACIONES Y OBRAS .....</b>	<b>293</b>
1. Normativa .....	293
2. Comentario .....	293
2.1. Requisitos para la realización de innovaciones y la ejecución de obras .....	293
2.2. Autorización para ejecutar la obra .....	293
2.3. Remedios frente a la infracción .....	294
2.4. Conservación de las construcciones .....	294
2.5. Multa .....	294
3. Jurisprudencia .....	295
3.1. Requisitos para innovaciones tendientes al mejoramiento o al uso más cómodo del bien común .....	295
3.2. Requisitos para poder ejecutar una obra nueva en el edificio .....	296
3.3. Autorización de la Asamblea para ejecutar una obra .....	297
3.4. Aprobación tácita de las obras .....	299
3.5. Falta de legitimación sustancial pasiva .....	301
3.6. Demolición y vuelta al estado anterior. ....	302
3.7. Conservación de las mejoras efectuadas sin autorización .....	303
3.8. Acción indemnizatoria por ejecución de obra .....	305
3.9. Multa por la ejecución de obras no autorizadas en el edificio .....	307

<b>XIII. PREHORIZONTALIDAD</b> .....	<b>311</b>
1. Normativa .....	311
2. Comentario .....	311
2.1. Noción .....	311
2.2. El administrador carece de la representación de los promitentes compradores .....	311
2.3. Remoción del administrador .....	312
2.4. Gastos comunes .....	312
2.5. Plazo para constituir la propiedad horizontal .....	312
3. Jurisprudencia .....	313
3.1. Ausencia de individualidad o autonomía de las unidades antes del ingreso al estado de horizontalidad .....	313
3.2. Falta de representación del administrador .....	313
3.3. Remoción de administrador .....	314
3.4. Obligación de pagar gastos comunes .....	315
3.5. Fijación judicial del plazo para constituir la propiedad horizontal ..	318
 <b>XIV. LA COPROPIEDAD ¿ES PERSONA JURÍDICA?</b> .....	 <b>321</b>
1. Normativa .....	321
2. Comentario .....	321
2.1. La copropiedad no es persona jurídica en nuestro Derecho .....	321
2.2. La copropiedad como centro de imputación de normas jurídicas ...	321
2.3. Legitimación de la copropiedad para actuar en juicio. ....	322
2.4. La Copropiedad y la contratación con terceros. ....	323
3. Jurisprudencia .....	324
 <b>XV. CONFLICTOS ENTRE PROMITENTES ADQUIRENTES DE UNIDADES Y ACREEDORES DEL PROPIETARIO</b> .....	 <b>327</b>
1. Normativa .....	327
2. Comentario .....	327
2.1. Promitentes adquirentes de unidades en construcción y embargos sobre el propietario del padrón matriz .....	327
2.1.1. La problemática planteada .....	327
2.1.2. Crítica a los fallos judiciales. Propuesta de solución .....	328
2.1.3. La ley N° 19.676 brinda apoyo a nuestra tesis .....	329

2.2. Promitentes compradores de unidades en construcción y concurso del propietario .....	331
2.3. Promitentes compradores de unidades en construcción y adeudos del propietario constructor frente al BPS por aportes de la construcción .....	331
3. Jurisprudencia .....	333

### ANEXO NORMATIVO

1. Ley N° 8.733 Promesas de enajenación de inmuebles a plazo .....	335
2. Ley N° 10.751 Ley de propiedad horizontal .....	335
3. Decreto Ley N°14.261 Ley de incorporacion al regimen de propiedad horizontal de bienes inmuebles .....	343
4. Decreto Ley N°14.411 Aportaciones sociales patronales y obreras en la industria de la construcción .....	353
5. Decreto Ley N°14.560 Viviendas .....	354
6. Ley N°16.170 Presupuesto Nacional de sueldos gastos e inversiones. Ejercicio 1990 - 1994 .....	357
7. Ley N°16.298 Regulación de los certificados expedidos por el BPS por enajenaciones que se llevan a cabo por expropiación .....	358
8. Ley N°16.575 Propiedad horizontal .....	360
9. Ley N°16.760 Intermediacion financiera .....	360

10. Ley N°16.871	
Ley de registros públicos .....	361
11. Ley N°17.292	
Ley de urgencia. Administración pública. Fomento y mejoras del empleo	362
12. Ley N°17.596	
Entes autonomos. Modificación a la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay .....	364
13. Ley N°18.125	
Modificación a la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay .	365
14. Ley N°18.387	
Ley de proceso concursal .....	367
15. Ley N°18.937	
Interpretación del art. 68 de la Ley 18.387 sobre contratos pendientes de ejecución en el proceso concursal .....	367
16. Ley N°18.574	
Otorgamiento de préstamos hipotecarios para vivienda. Notas de crédito hipotecarias .....	368
17. Ley N°18.795	
Declaracion de interés nacional. Mejoras de las condiciones de acceso a la vivienda de interés social .....	368
18. Ley N°19.676	
Declaración de interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble urbana en los inmuebles urbanos vacios y degradados .....	370
19. Código Civil .....	372