

PRÓLOGO	
ESC. TERESA GNAZZO	5
PRESENTACIÓN DE LA OBRA	9
I. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	11
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

II. REGLAMENTO INTERNO	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
 III. BIENES COMUNES Y BIENES PROPIOS	 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
IV. GARAJES	89
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
V. ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS	101
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
VI. ADMINISTRACIÓN	139
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
VII. COMISIÓN DIRECTIVA O ADMINISTRADORA	185
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

VIII. GASTOS COMUNES	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
IX. HIPOTECA RECÍPROCA	235
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
X. PROHIBICIONES. RELACIONES DE VECINDAD	257
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
XI. MULTA	273
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
XII. INNOVACIONES Y OBRAS	293
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

XIII. PREHORIZONTALIDAD	311
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
 XIV. LA COPROPIEDAD ¿ES PERSONA JURÍDICA?	 321
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
 XV. CONFLICTOS ENTRE PROMITENTES ADQUIRENTES DE UNIDADES Y ACREEDORES DEL PROPIETARIO	 327
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