

**FORMULARIO PARA LA PRESENTACION DE PROYECTOS DE
INVESTIGACION**

1) Campo de aplicación: Derecho civil, comercial, administrativo, penal y contravencional.

2) Título del Proyecto: El administrador en la Propiedad Horizontal. Sus derechos y obligaciones bajo el paradigma del Código Civil y Comercial de la Nación y la legislación de España y Brasil.

3) Responsable:

Directora del Proyecto:

Apellido y Nombre¹: Humphreys, Ethel
Lugar Principal de Trabajo²: UCES
Funciones³: Monitoreo, Investigación y evaluación de la investigación.
Dedicación⁴ 20 hrs semanales.

4) Antecedentes del Equipo de Investigación:

Se adjunta CV.

5) Problema y Justificación

La entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, producido a mediados del año 2015, introdujo nuevos paradigmas en el derecho real de propiedad horizontal.

Esos cambios importaron nuevas realidades legislativas en ese derecho real, que se traspolaron a la figura del administrador de un Consorcio de Propietarios. La figura del administrador, tal como era concebido bajo la legislación civilista derogada, se ha visto circunscripta en un marco clamado por la doctrina y la jurisprudencia (Kiper (2016), Humphreys (2014, 2015 y 2016), Smayevsky, 2014), entre otros).

¹ Anexar CV actualizado

² En función de las horas semanales dedicadas.

³ Se refiere a la funciones que desarrollará para monitorear, dirigir y evaluar la marcha del Programa.

⁴ Expresado en Horas Semanales dedicadas a la laboral de gestionar el Programa.

El marco legislativo vigente, que impone nuevos derechos y obligaciones, además de los otrora reconocidos e impuestos al representante consorcial, cercena su obrar con otro órgano de la propiedad horizontal, que es el Consejo de Administración.

La figura del administrador en la Propiedad Horizontal cobra supina trascendencia ante el funcionamiento y la aptitud del consorcio para la consolidación del sistema. Máxime, si se tienen en cuenta la proscripción velezana y la institución efectuada por la Ley 13.512.

El administrador al ejercer su función como un representante orgánico del sistema de la propiedad horizontal debe adecuarse a la nueva realidad que le impone la legislación civil y comercial vigente.

Cierto es que se ha discutido sobre su figura. Algunos ha considerado que el administrador se encuentra vinculado con el Consorcio de Propietarios en virtud de una relación de mandato. Su relación no lo es con los propietarios; sino, directamente con el ente consorcial. Ello obsta a que los propietarios no se encuentren legitimados para accionar en forma individual y directa contra el representante de la persona jurídica (CNCiv., Sala K, 1996).

Esa concepción guarda íntima vinculación con la consideración jurídica de la personalidad del consorcio de propietarios.

En torno a su calificación como persona jurídica existen distintas teorías: las que lo negaban y las que sostenían que sí lo era, con diferentes grados de personalidad (Corvalán (1958), Salas (1955), Zannoni (1985), Laquis (1958 y 1985), Molinario (1965), Laje (1951), Silvestre de Aimó y Quintana (1985), Alterini (1971), Spota (1961), Borda (1975), Llambías (1961), Curutchet (1961), Papaño, Kiper, Dillon, Causse (1987), Kiper (2016), Humphreys (2004 y 2015), Mariani de Vidal (1987 y 2016), Highton (1977), Flah y Smayevsky (1991) y Bustos (1957), entre otros.

Esa discusión jurídica ha quedado zanjada en la letra del art. 2044 del Código Civil y Comercial de la Nación por cuanto consagra a la figura del administrador como a un órgano de la propiedad horizontal y reconoce al Consorcio de Propietarios como a un ente de derecho.

No obstante ello, la nueva regulación del órgano ejecutivo trae aparejado un variopinto abanico de circunstancias que imponen su estudio y tratamiento en el marco de las nuevas realidades sociales y económicas que imperan en nuestros días.

A los fines de realizar el análisis de la figura del administrador, es menester realizar un rastreo histórico en relación al derecho vigente, para determinar su ámbito de actuación pasado; y, de esta manera poder predecir la impronta que nos presentarán los lustros venideros.

Esa tarea habrá de realizarse, en el marco de la nueva regulación del Código Civil y Comercial que introduce un nuevo paradigma en materia del derecho real de propiedad horizontal, al incorporar la figura del Consejo de Administración, como órgano de contralor del representante consorcial con las relevantes consecuencias jurídicas que dicha inserción conlleva.

Este paradigma nos invita a formular el siguiente cuestionamiento: ¿Cuáles son las implicancias jurídicas que trae aparejada la nueva normativa en la figura del administrador de un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal?

6.) Marco conceptual

El nuevo plexo normativo, a partir del Título V establece una nueva regulación del derecho real de propiedad horizontal.

El administrador es concebido, a partir de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación como a un órgano de la propiedad horizontal, conforme pregonan la letra del art. 2044.

Cierto es que tanto el art. 9º de la Ley 13.512 como el art. 3º del Decreto Reglamentario N° 18.734/49 imponían que en el estatuto consorcial debía proveerse la designación del administrador, que podía ser un propietario o un tercero; como así también, las bases de su remuneración y la forma de su remoción.

En el art. 2065, del Capítulo 7, estatuye que el administrador es el representante legal del consorcio de propietarios, con el carácter de mandatario.

Su figura puede ser ejercida por una persona física, una persona jurídica o ambos. Ellos pueden integrar el consorcio o revestir la calidad de terceros en relación a él.

De lo expuesto puede colegirse que, el Código Civil y Comercial recoge el bregado doctrinario, académico y jurisprudencial, en el sentido que admite expresamente que puede ser administrador una “persona humana o jurídica.

La designación del administrador es una norma indisponible, atento a que toda persona jurídica debe tener un representante. El art. 2066 del Código Civil y Comercial de la Nación regla lo referente a su designación y remoción. De este modo se da solución a los cuestionamientos efectuados al art. 9, inc. b), de la ley 13.512, respecto de la necesidad de otorgamiento de una escritura pública para la designación de un nuevo administrador (CNCiv., Sala B, 1989 y Sala L, 1991 y 1996).

Bajo el sistema imperante, una de las cláusulas obligatorias que todo reglamento de propiedad horizontal debe contener es la designación del administrador (art. 2056, inc. r, CCyC). La del primer administrador, debe ser

efectuado por el titular o los cotitulares dominiales (art. 2098 CCyC) y los sucesivos administradores, por mayoría absoluta (art. 2060 CCyC); excepto que el estatuto consorcial imponga una mayoría (art. 2056, inc. ñ, CCyC).

El primer administrador constará en la escritura pública; no así, las sucesivas designaciones (arts. 2060, 2066, 2038 y 2056, CCyC).

La función puede ser ejercida sin detrimento de la calidad que invista la persona que lo represente. La nueva ley no enumera ningún requisito específico que deba reunir aquélla. No obstante ello, en el reglamento de propiedad horizontal puede establecerse requisitos mínimos e ineludibles que debe ostentar toda persona que desempeñe la función ejecutiva del órgano consorcial.

Si quien lo representa es un tercero, que es un profesional, su actividad la desarrollará como organizador de un servicio; mas no, como un vértice de su actividad profesional. En ese marco le será también de estricta aplicación el art. 2º de la Ley 26.361. En este contexto le serán aplicables las obligaciones que emergen de la Ley de Defensa del Consumidor, tales como: información (art. 4º), seguridad (art. 5º), trato digno y equitativo e inejecución de prácticas abusivas (art. 8º bis), entre otras. Estas reglas se aplicarán en forma subsidiaria a lo reglado por el Código Civil y Comercial de la Nación. Aquéllas son de orden público, de acuerdo a lo normado por el art. 65 (Gherzi y Weingarten, 2015).

La gestión del administrador será regida por las reglas del régimen; y, supletoriamente, por las del mandato (arts. 2065, 2056, inc. r, 1319, 1322, 1328, 1324 y 1325, CCyC). Empece ello, también obrará como mandatario personal de cada uno de los propietarios, quienes, por tal razón, no podrán revocar el vínculo en forma individual (Cullaciatti, 2015).

También, este órgano debe afrontar obligaciones legales (art. 2067 CCyC).

En este son, él es quien representa a la persona jurídica del consorcio (arts. 148, inc. g y 2044, 858, 859, 862, 1319, 1322, 1328 y 1324 y 1325, CCyC).

El administrador puede ser removido sin justa causa; es decir, en forma incausada (art. 2066 CCyC). Si ello acontece, resultarán aplicables las reglas del mandato. Respecto a la retribución percibida por el despedido, por el período que resta para el ejercicio de su administración, si lo es en exceso, no podrá ser reclamada su devolución por parte del mandante (art. 1328, inc. d), CCyC).

El incumplimiento de las facultades y de los derechos impuestos por los copropietarios trae aparejada su responsabilidad (civil y comercial, penal, contravencional y administrativo).

Estas normas deben relacionarse, respecto del Código Civil y Comercial de la Nación. En virtud de ello deviene que el administrador es un representante necesario del ente consorcial (CNCiv, Sala C, 1992 y Sala L, 1993).

El Código Civil y Comercial de la Nación incorpora la figura del Consejo de Propietarios, no ya como un órgano facultativo y de intermediación entre los intereses de los propietarios y el administrador, sino como a un órgano (art. 2064, CCyC).

De la nueva normativa puede deducirse que, las obligaciones del administrador legal o convencionalmente, habrán de ser controladas y fiscalizadas por el Consejo de Propietarios. Su ámbito de actuación encontrará su fundamento en la letra de la ley y la del reglamento de propiedad horizontal.

El Código Civil y Comercial de la Nación incorpora, en su redacción bregos y clamores doctrinarios y jurisprudenciales efectuados desde la sanción de la Ley 13.512, en el año 1948. De esta forma, se ha intentado hacer caer en derrotero todas decisiones antagónicas pronunciadas con respecto al instituto. No obstante ello, el nuevo plexo normativo debe ser complementado con otras normas que refieren a la vida consorcial, a saber: constitucional, penal, contravencional, administrativa y procesal.

De manera que el núcleo de regulación del derecho real de propiedad horizontal lo establece el Código Civil y Comercial de la Nación, juntamente con los plexos normativos indicados en el párrafo precedente, complementándolo y ampliándolo.

En definitiva, el Código consagra los nuevos límites a la autonomía de la voluntad, que privilegian las leyes especiales, sin desconocer dicho dogma al sistematizar específicamente los contratos discrecionales pero plasmando la nueva realidad negocial a través de los contratos de adhesión y de consumo.

Estudiar las implicancias jurídicas de la nueva regulación del CCyC en torno al dogma de la autonomía de la voluntad es el objetivo de nuestro trabajo.

7.) Objetivos:

7.1. Objetivos generales:

- 7.1.1. Desentrañar la figura del administrador en el marco del derecho real de propiedad horizontal, desde la génesis de la legislación civil imperante en nuestro país, partiendo desde la sanción del Código Civil velezano.
- 7.1.2. Comparar los principios otrora rectores y con los actuales.

7.2. Objetivos específicos:

- 7.2.1. Determinar el ámbito de aplicación del administrador en un inmueble edificado sometido al régimen de la propiedad horizontal, tamizándolo con el derecho civil y comercial, penal, contravencional, administrativo y constitucional.

- 7.2.2. Considerar los distintos tópicos que puedan plantearse en cuanto a la implementación de la nueva figura del administrador, con sus consabidas responsabilidades.
- 7.2.3. Cavilar sobre la injerencia de la figura del administrador en las nuevas realidades socio-jurídico-económicas.
- 7.2.4. Discurrir la transformación histórica de la función del administrador en las distintas disciplinas.
- 7.2.5. Reconocer las herramientas que provee el ordenamiento jurídico actual a fin de dar respuesta a los numerosos interrogantes que habrán de surgir con la entrada en vigencia del nuevo plexo normativo civil y comercial.

8.) Hipótesis

La regulación de la figura del administrador en el derecho real de la propiedad horizontal, bajo la égida del Código Civil y Comercial de la Nación, impone una modificación estructural en los alcances y en la estructura de su ámbito de actuación.

9.) Metodología

Nuestro trabajo tomará el método hipotético deductivo.

Procederemos a poner a prueba la hipótesis a través de un análisis bibliográfico y jurisprudencial. Analizaremos los diferentes contratos existentes en nuestro derecho patrio y estudiaremos el comportamiento del principio de la autonomía de la voluntad en cada uno de ellos.

Acudiremos a la doctrina nacional existente sobre la materia ya referenciada; como así también en el derecho comparado, en especial: España y Brasil.

Especial estudio se dedicará a la legislación española por ser una de las legislaciones de avanzada en la materia.

También se analizarán casos jurisprudenciales, en cuanto ellos han sido la base de variadas modificaciones introducidas en materia de propiedad horizontal.

La metodología a emplear será el método directo con un tipo de diseño no experimental y transversal, con alcance descriptivo.

El método será directo por cuanto se determinarán las condiciones del conocimiento por medio del análisis reflexivo (Tamayo y Tamayo, 2003).

Nuestra investigación será objetiva por cuanto reflejará una realidad teórica no implementada en su totalidad. Ello, atento que, en su esencia esta nueva concepción del administrador apenas cuenta con casi dos años de vida en nuestra legislación.

UCES

UNIVERSIDAD DE CIENCIAS
EMPRESARIALES Y SOCIALES

La forma de investigación será la básica, atento a que confrontará la teoría con la realidad; y, de este modo, se producirá un nuevo conocimiento.

El tipo de investigación elegido es el no experimental y transversal.

El diseño no experimental se centrará en el análisis de las variables identificadas en los contextos políticos, históricos, sociales y económicos que imperaban en esa actualidad.

La transversalidad se relacionará con la recolección de datos, textos, legislación y doctrina, con el propósito de descubrir y analizar sus incidencias y su interrelación en la realidad jurídica y fáctica.

10.) Cronograma

Actividades	MESES											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ampliación del marco bibliográfico en relación al derecho argentino.	X											
Abordaje de la temática seleccionada.		X										
Ampliación del marco bibliográfico en relación al derecho internacional, con especial referencial al derecho español			X									
Abordaje del material internacional seleccionado.				X								
Reuniones Periódicas	X	X	X	X	X	X						
Asistencia a Eventos Académicos	X	X	X	X	X	X						
Elaboración de conclusiones.				X								
Revisión final.					X							
Preparación del Informe Final						X	X					

11.) Resultados Esperados:

A través de la presente investigación se pretende abordar el abanico de las diferentes vicisitudes que se producen a través de la implementación del nuevo régimen normativo que rige la órbita civil y comercial de la Nación, juntamente con derechos que podrían llamarse como: “complementarios” o “conexos”, en relación a la figura del administrador de un inmueble edificado sometido al régimen de la propiedad horizontal.

UCES

UNIVERSIDAD DE CIENCIAS
EMPRESARIALES Y SOCIALES

Al respecto, intentaremos propiciar una propuesta innovadora sobre la cuestión, brindando además, herramientas jurídicas para superar, desde la perspectiva del derecho, diversas problemáticas que podrían plantearse en relación a la aplicación de la regulación de la figura del administrador de la propiedad horizontal.

La cuestión planteada tendrá fuerte recepción en los ámbitos académicos, profesionales y jurisdiccionales. En relación a este último, consideramos que el tema es actual, habida cuenta de la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, el cual regula una estructura con diferentes aristas, que recoge la problemática de esta investigación.

Ello hace suponer que la judicatura argentina requerirá de investigaciones profundas como esta para muñirse de soluciones ante las nuevas realidades conflictivas que podrían plantearse y el novedoso marco estructural que se consagra en el Código Civil y Comercial de la Nación.

12.1.) Aportes científicos.

Ver CV.

12.2.) Vinculación y Transferencia⁵

Vinculación con el sector productivo: -

Vinculación con la sociedad civil: jornadas y conferencias.

Vinculación con el Estado (Nacional, provincial, local): Universidades y legislaturas.

Otros tipos de vinculaciones: CAPH, AIER, entre otros.

12.3.) Mediación del conocimiento

Cursos de Capacitación: Cursos y talleres en diferentes entidades académicas.

Conferencias: Cursos y talleres en diferentes entidades académicas.

Trabajo de consultoría:

Asesoramiento especializado:

⁵ Indicar el nombre de la entidad destinataria de la transferencia y el tipo de relación formal que habría que tramitar para concretar el vínculo

UCES

UNIVERSIDAD DE CIENCIAS
EMPRESARIALES Y SOCIALES

13.) Investigadores⁶:

13.1.) Seniors

Apellido y Nombre: Humphreys, Ethel

Grado Académico: Doctora

Principal actividad laboral: Ver CV

13.3.) Alumnos asistentes de Investigación.

Apellido y Nombre: Palumbo, Norma Cristina y Viviana Lorena Mangieri

Breve descripción de las tareas que se asignarán: Derechos y obligaciones del administrador en la legislación nacional

Apellido y Nombre: Gláucida Melremberg Andrade de Carvalho Barboza, Tiago Vinícius Soares Silva, Glauberg Andrade de Carvalho Barboza y Joao Paulo Rodovalho de Olivera

Breve descripción de las tareas que se asignarán: Derechos y obligaciones del Administrador de un inmueble sometido al régimen de la Propiedad Horizontal en los Estados de San Pablo, Río de Janeiro y Remambuco.

Apellido y Nombre: Lionidas Gimeneses Filho

Breve descripción de las tareas que se asignarán: Derechos y obligaciones del Administrador de un inmueble sometido al régimen de la Propiedad Horizontal en el Estado de Golas.

Apellido y Nombre: Renata María Baptista Cavalcante y Marcos Neto Macchione

Breve descripción de las tareas que se asignarán: La figura del Administrador de un inmueble sometido al régimen de la Propiedad Horizontal en el la legislación del Brasil.

Apellido y Nombre: Tiago Silva Brito y Alexandre Edson Bononi.

Breve descripción de las tareas que se asignarán: Derechos y obligaciones del Administrador de un inmueble sometido al régimen de la Propiedad Horizontal en la legislación del Brasil.

Apellido y Nombre: Gabriela Carlos Fraga y Daniela Zouza do Nascimento

Breve descripción de las tareas que se asignarán: Aspectos tributarios de la función del Administrador de un inmueble sometido al régimen de la Propiedad Horizontal.

⁶ Anexar CV (máximo cuatro folios) para cada uno de ellos.

UCES

UNIVERSIDAD DE CIENCIAS
EMPRESARIALES Y SOCIALES

14.) Bibliografía:

Abella, A. N. (2013). Propiedad horizontal. Modificación del reglamento de copropiedad y administración. Obra nueva. Cambio de destino. *LLO*, AR/DOC/3128/2013.

Adrogué, M. y Romanelli, H. I. (1969). Reflexiones en torno a la ley de propiedad horizontal. *JA*, 1969, 382-385.

Alberdi Imas, L. (2015). Conjuntos inmobiliarios. Perspectiva registral. *LLO*, AR/DOC/3654/2015.

Allende, G. L. y Mariani de Vidal, M. (1974). *Los privilegios en la Ley de Concursos y en el Código Civil*. Buenos Aires: Zavalía.

Alsina Atienza, D. (1964). Lo esencial y lo contingente en las obligaciones reales. *JA*, 1964(III), 47-51.

Alterini, J. H. (2012). Primeras consideraciones sobre los Derechos reales en el Proyecto de Código. *LLO*, AR/DOC/4622/2012.

(2016). Simplificación en la prehorizontalidad y complejidades en los conjuntos inmobiliarios. *LLO*, AR/DOC/1050/2016.

Bilvao Aranda, F. M. (2016). Propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios: regulaciones de los countries y otros emprendimientos urbanísticos. *LLO*, AR/DOC/1188/2016.

Bilvao Aranda, F. M. (2016). Propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios: regulaciones de los countries y otros emprendimientos urbanísticos. *LLO*, AR/DOC/1188/2016.

Borda, G. A. (1971). *Tratado de derecho civil. Obligaciones* (T. I). Buenos Aires: Perrot.

(1974). *Tratado de derecho civil. Derechos Reales* (T. I). Buenos Aires: Perrot.

UCES

UNIVERSIDAD DE CIENCIAS
EMPRESARIALES Y SOCIALES

(1987). *Tratado de derecho civil. Parte general* (T. I) (9ª actualiz.). Buenos Aires: Perrot.

Burtín, D. y Humphreys, E. (2001). ¿Obra nueva, innovación, abuso del derecho?. *LLO*, AR/DOC/16737/2001.

Calvo, C. D. (1978). *Manual práctico de propiedad horizontal* (2ª ed.). Buenos Aires: Universidad.

Causse, F. J. (1996). Deber y exención de contribuir a las expensas. *LL*, 1996(D), 1-3.

Causse, J. R. (2016). La rendición de cuentas por el administrador en propiedad horizontal. *LLO*, AR/DOC/934/2016.

(2011). Reformulación del régimen de la propiedad horizontal, *LL*, del 11/03/11, 1-3.

Causse, F. J. y Causse, J. R. (1997). Actualidad en jurisprudencia sobre la propiedad horizontal. *LL*, 1997(B), 988-991.

Cifuentes (h.), S. E. (2015). Propiedad horizontal. *LLO*, AR/DOC/3840/2015.

Colman Lerner, H. (2013). Clubes de campo y barrios cerrados. *LLO*, AR/DOC/3220/2013.

Compagnucci de Caso, R. H. (2016). Negocio de apoderamiento, facultades y límites. Las potestades del administrador de un consorcio de copropietarios. *LLO*, AR/DOC/4536/2015.

Corchón, J. F. (1951). *Hipotecas y privilegios en la ley 13.512*. Buenos Aires: Calacor.

Cornejo, A. A. (2015). Asambleas de consorcio. *LLO*, AR/DOC/682/2015.

(2015). El reglamento de propiedad horizontal en el Código Civil y Comercial. *LLO*, AR/DOC/2000/2015.

UCES

UNIVERSIDAD DE CIENCIAS
EMPRESARIALES Y SOCIALES

(2015). Improcedencia de asamblea judicial del consorcio. *LLO*, AR/DOC/1573/2015.

Cossari, M. N. G. (2016). Medida cautelar contra el administrador del consorcio. *LLO*, AR/DOC/2680/2016.

Cossari, N. G. A. y Luna, D. G. (2009). Derecho de sobreelevación y propiedad horizontal. *LLO*, AR/DOC/1877/2009.

(2004). Propiedad horizontal: responsabilidad civil de los integrantes del consejo de administración. *DJ*, 2004(3), 609-612.

Costantino, J. A. (1989). *El Administrador en el Consorcio de Propietarios de la Propiedad Horizontal*. Buenos Aires: Depalma.

(2013). La propiedad horizontal en el Proyecto de Código. *LLO*, AR/DOC/4632/2012.

Dárdano, A. A. (2016). Reglamento de copropiedad. Reserva de derechos. Extensión. Poder especial irrevocable. *LLO*, AR/DOC/2546/2016.

Desages, M.; Humphreys, E. y Torterolo, P. J. (2007). La aplicación del tácito consentimiento en la propiedad horizontal como argumento de validación de contravenciones legales y reglamentarias. *LLO*, AR/DOC/54/2007.

Flah, L. R. y Smayevsky, M. (1991). Propiedad horizontal: problemas que se suscitan. *LL*, 1991(A), 1038-1041.

(1994). *Reformas al Código Civil. Derechos reales*. Buenos Aires: Abeledo – Perrot.

Gabas, A. A. (1991). *Manual teórico – práctico de propiedad horizontal* (Reimpr.). Buenos Aires: Hammurabi.

(2013). Derechos de superficie y de sobreconstrucción en la propiedad horizontal. *LLO*, AR/DOC/4418/2013.

Gatti, E. (1975). *Teoría general de los derechos reales*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.

UCES

UNIVERSIDAD DE CIENCIAS
EMPRESARIALES Y SOCIALES

Gherzi, C. y Weingarten C. (2015). *Consortio de Propietarios. Propiedad Horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación*. Buenos Aires, Argentina: DyD.

Goldenberg, A. E. y Humphreys, E. (2004). *Régimen de la Propiedad Horizontal*. Buenos Aires: Lexis Nexis.

Gregorini Clusellas, E. L. y Gregorini, L. R. (2014). Alquileres temporarios o turísticos de unidades para vivienda familiar en la propiedad horizontal. *LLO, AR/DOC/660/2014*.

Gurfinkel de Wendy, L. N. (2013). Temas pendientes sobre la capacidad del consorcio de propietarios. *LLO, AR/DOC/1939/2013*.

(2016). Cuestiones dudosas en torno al instituto de la propiedad horizontal. *LLO, AR/DOC/1136/2016*.

Highton, E. I. (1979). *Derechos reales. Propiedad horizontal y prehorizontalidad* (Vol. 4). Buenos Aires: Ariel.

(1986). *Posesión*. Buenos Aires: Hammurabi.

(1999). Diseño de sistemas de resolución de conflictos en el ámbito de la propiedad horizontal. *LL, 1999(B), 1123-1126*.

Highton, E. I., Alvarez Juliá, L., Leiva Fernández, L. F., Lambois, S., Arata, R. V. y Sgrilletti, A. M. (1986). *Responsabilidad civil. Administradores. Consortios. Consortistas. Vecinos. Teoría y práctica*. Buenos Aires: Ad hoc.

Humphreys, E. (2015). Privilegios y los Derechos Reales. En M. Smayevsky (Dir.) y M. Penna (Coord.). *Manual de Derechos Reales* (pp. 875-890). Buenos Aires, Argentina: La Ley.

(2014) Disposiciones generales. En J. Curá (Dir.), J. García Villalonga (comp. y coord. gral.) y J. López Cerviño (coord. de área). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Orientado a Contadores* (T. V) (pp. 4-83). Buenos Aires, Argentina: Thompson Reuters La Ley.

UCES

UNIVERSIDAD DE CIENCIAS
EMPRESARIALES Y SOCIALES

(2014). Dominio. En J. Curá (Dir.), J. García Villalonga (comp. y coord. gral.) y J. López Cerviño (coord. de área). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Orientado a Contadores* (T. V) (pp. 179-217, 223-286 y 317-355). Buenos Aires, Argentina: Thompson Reuters La Ley.

(2014). Derecho real de superficie. En J. Curá (Dir.), J. García Villalonga (comp. y coord. gral.) y J. López Cerviño (coord. de área). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Orientado a Contadores* (T. V) (pp. 534-552). Buenos Aires, Argentina: Thompson Reuters La Ley.

(2016) Disposiciones generales. En J. Curá (Dir.), J. García Villalonga (comp. y coord. gral.). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado* (T. VI) (2ª ed. actualiz. y ampl.) (pp. 6-48). Buenos Aires, Argentina: Thompson Reuters La Ley.

(2016). Dominio. En J. Curá (Dir.), J. García Villalonga (comp. y coord. gral.). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado* (T. VI) (2ª ed. actualiz. y ampl.) (pp. 185-225, 231-293 y 325-3362). Buenos Aires, Argentina: Thompson Reuters La Ley.

(2016). Derecho real de superficie. En J. Curá (Dir.), J. García Villalonga (comp. y coord. gral.). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. (T. VI) (2ª ed. actualiz. y ampl.) (pp. 534-552). Buenos Aires, Argentina: Thompson Reuters La Ley.

(2003). Las implicancias de la incorporación de un reglamento interno en el reglamento de copropiedad y administración. *LLO, AR/DOC/10263/2003*.

(2003). Las violaciones al reglamento de copropiedad y administración consentidas precariamente. *LLO, AR/DOC/11344/2003*.

(2006). ¿Es prescriptible un sector común de uso común en un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal?. *LLO, AR/DOC/4365/2006*.

(2006). El consorcio como responsable de los daños producidos en una unidad funcional. *LLO, AR/DOC/1294/2006*.

UCES

UNIVERSIDAD DE CIENCIAS
EMPRESARIALES Y SOCIALES

(2009). La extensión de una condena resarcitoria contra un consorcio de propietarios a los titulares de las unidades funcionales. *LLO*, AR/DOC/2908/2009.

(2015). La propiedad horizontal. En M. Smayevsky (Dir.) y M. Penna (Coord.). *Manual de Derechos Reales* (pp. 339-466). Buenos Aires, Argentina: La Ley.

Humphreys, E. y Tanzi, S. Y. (2004). Responsabilidad del Consorcio por daños producidos a una unidad funcional. *LLO*, AR/DOC/1263/2004.

(2004). Las deudas del Consorcio y la responsabilidad del escribano. *LLO*, AR/DOC/2736/2004.

(2007). *Expensas*. Buenos Aires: La Ley.

Humphreys, E. y Desages, M. (2008). El Consorcio de Propietarios y el Consejo de Administración. *LLO*, AR/DOC/2083/2008.

Humphreys, E.; Righini, M. J. y Desages, M. (2015). Las obligaciones de los ocupantes de unidades funcionales. *LLO*, AR/DOC/1952/2005.

Kemelmajer de Carlucci, A. (1999). *Tendencias actuales y perspectivas del derecho privado y el sistema jurídico latinoamericano*. Lima: Cultural Cuzco.

Kiper, C. M. (2006). El usufructuario y el pago de las expensas comunes. *Microjuris.com*, MJD2989.

(2015). Superficie. En R. L. Lorenzetti (Dir.). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado* (T. IX) (pp. 737-761). Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni.

(1988). Acerca de la posibilidad de constituir derechos reales sobre espacios abiertos. *LL*, 1988(E), 929-932.

(2015). Superficie. En C. M. Kiper (Dir.). *Derechos reales. Novedades en el Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994)* (pp. 237-292). Santa Fe: Rubinzal – Culzoni Editores.

(2016). *Tratado de Derechos Reales*. Santa Fe: Rubinzal – Culzoni Editores.

Laje, E. J. (1951). *La propiedad horizontal en la legislación argentina*. Buenos Aires: Perrot.

Lapa, E. L. (1998). *Administración de propiedad horizontal y propiedad vertical*. Buenos Aires: Depalma.

Laquis, M. A. (1985). Sobre una sentencia renovadora de los fundamentos negatorios de la personalidad jurídica del consorcio de propietarios. *LL*, 1985(A), 534-539.

(1958). Naturaleza jurídica del consorcio de propietarios. *Lecciones y Ensayos*, 22-27.

(1985). Sobre una sentencia renovadora de los fundamentos negativos de la personalidad jurídica del consorcio de propietarios. *LL*, 1985(A), 534-538.

Laquis, M. A., Alterini, J. H., Barbero, O. M., Borda, G., Brebbia, R., Cazeaux, P. N., Compagnucci de Caso, I., Goldenberg, I., Greco, I., Kemelmajer de Carlucci, A., Moisset de Espanés, L., Palmero, J. C., Salas, A. E., Trigo Represas, F. A., Venini, J. C. y Zannoni, E. A. (1981). *Temas de responsabilidad civil. En honor de Augusto Mario Morelo*. Buenos Aires: Librería Editora Platense S.R.L.

Laquis, M. A. y Siperman, A. (1986). *La propiedad horizontal en el derecho argentino*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.

Laquis, M. A., Flah, L. R. y Smayevsky, M. (2000). *Derechos reales* (T. V). Buenos Aires: Depalma.

Llambías, J. H. (1961). *Tratado de derecho civil. Parte general* (T. II). Buenos Aires: Abeledo – Perrot.

López Domínguez, R. (1946). *La propiedad por planos horizontales en las construcciones levantadas sobre el suelo propio*. Santa Fe: Universidad Nacional del Litoral.

Mariani de Vidal, M. (1974). *Curso de derechos reales* (T. II). Buenos Aires: Zavallía.

(2014). Propiedad horizontal. Asambleas. Nulidad. Plazo para deducirla. *LLO*, AR/DOC/809/2014.

Molina Quiroga, E. (2014). Principales reformas en materia de derechos reales en el Código Civil y Comercial de la Nación. *LLO*, AR/DOC/3848/2014.

(2016). Las cosas y partes comunes en la propiedad horizontal, a la luz del Código Civil y Comercial. *LLO*, AR/DOC/2634/2015.

Molinario, A. (1965). *Derecho patrimonial y derecho real*. Buenos Aires: La Ley.

Moreira, L. A. (2012). La sobreedificación en la propiedad horizontal. *LLO*, AR/DOC/80/2012.

Negri, J. A. (1953). *Régimen argentino de propiedad horizontal*. Buenos Aires: Arayú.

Novillo Corvalán, S. (1979). El dominio en el Código Civil. Hacia la verdad de su doctrina, *LL*(9), 61-64.

Palmiero, A. R. (1974). *Tratado de la propiedad horizontal*. Buenos Aires: Depalma.

(1977). *Propiedad horizontal: régimen legal de cocheras, guardacoches y locales*. Buenos Aires: Depalma.

Papaño, R. J.; Kiper, C. M.; Dillon, G. A. y Causse, J. R. (1995). *Derechos reales* (T. I). Buenos Aires: Depalma.

Peña Guzmán, L. A. (1973). *Derecho civil. Derechos reales* (T. II). Buenos Aires: Tea.

Pepe, M. A. (2015). Las expensas comunes en el Código Civil y Comercial. *LLO*, AR/DOC/2116/2015.

- Posteraro Sánchez, L. N. y Yacopino, M. C. (2006). El derecho a sobreelevar en el Régimen de la Propiedad Horizontal. *LLO*, AR/DOC/104/2006.
- Racciatti, H. (1975). *Propiedad por pisos o departamentos* (3ª ed.). Buenos Aires: Depalma.
- (1992). Otra vez la naturaleza jurídica del consorcio de propietarios en el dominio horizontal. *LL*, 1992(D), 316-320.
- Raisberg, C. e Iturbide, G. A. (2012). El nuevo régimen del derecho real de propiedad horizontal. *LLO*, AR/DOC/3439/2012.
- Raspall, M. A. (2016). ¿Concursabilidad del consorcio de propiedad horizontal? Análisis crítico. *LLO*, AR/DOC/1536/2016.
- Salas, A. E. (1955). *La propiedad horizontal (Condominio)* (2ª ed.). Buenos Aires: Arayú.
- Salas, A. E. y Trigo Represas, F. A. (1979). *Código civil anotado* (T. II) (2ª actualiz.) Buenos Aires: Depalma.
- Silvestre de Aimó, N. O. y Quintana, T. (1985). La pretendida personalidad jurídica del consorcio de propietarios en la ley 13.512, *ED*, del 21/06/1985, 3-6.
- Spota, A. G. (1961). *Tratado de derecho civil. Parte general* (T. 1) (Vol. 3). Buenos Aires: Depalma.
- Tamayo y Tamayo, M. (2003). *El proceso de la investigación científica*. Méjico: Limusa.
- Tranchini, M. H. (2005). La sobreelevación en la propiedad horizontal (Títulos y modo de adquisición de las nuevas construcciones). *LLO*, AR/DOC/2981/2005.
- Usandizaga, M. (2016). Actualidad en Derecho Civil y Comercial. *LLO*, AR/DOC/983/2016.
- Vítolo, D. R. (2016). Concursabilidad e insolvencia del Consorcio de Propiedad Horizontal y responsabilidad de los propietarios. *LLO*, AR/DOC/2001/2016.

Fuentes de información.

Eventos académicos.

XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, San Miguel de Tucumán, 1993.
Recuperado de
http://www.escribanos.org.ar/resvistanotarial/IndiceBiblioteca.Listado.asp?easy_page=17&easy_ordeby=O&easy-orc.

Jurisprudencia.

CNCiv., Sala B, 19/8/1971. *JA*, 13, 144-145.

CNCiv., Sala D, 28/05/1957. *LL*, 88, 182-183.

CNCiv., sala H, 26/02/1998. *JA*, 1998(III), 490-492.

CNCiv., Sala K, 21/08/1996. *Isis*, sum. 0008691.

Leyes.

Código Civil de la República Argentina. Recuperado de
<http://www.iberred.org/legislacion-codigo-civil>.

Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. Recuperado de
<http://www.infojus.gov.ar/nuevo-codigo-civil-y-comercial-de-la-nacion>.

Constitución de la Nación Argentina. Recuperado de
<http://www.infoleg.mecon.gov.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/804/norma.html>.

Decreto C.A.B.A. 551/2010. Recuperado de
<http://www.losconsorcistas.com.ar/archivos/decreto-551-10.shtml>

Ley C.A.B.A. N° 941. Recuperado de http://www.ligadelconsorcista.org/ley_941.

Otras fuentes.

Anteproyecto del Código Civil y Comercial de la Nación de 2012. Recuperado de bibliotecadigital.uca.edu.ar/repositorio/libros/analisis-proyecto-nuevo-codigo-civil.pdf

Proyecto de Unificación del Código Civil del año 1998. Recuperado de <http://campus.usal.es/~derepriv/refccarg/proyecto/>.