

ÍNDICE GENERAL

	Pág
Prólogo.....	3

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

TÍTULO PRELIMINAR	
Disposiciones generales	5
TÍTULO I	
De los apartamentos y de las cosas comunes	5
TÍTULO II	
De la administración	10
TÍTULO III	
Del Documento de Condominio	14
TÍTULO IV	
De las enajenaciones	16
TÍTULO V	
De las sanciones	18
TÍTULO VI	
Disposiciones finales	20

COMENTARIOS A LA LEY

	Pág
Com	
Antes de comprar el apartamento	
1 Adquisición del apartamento	21
2 La importancia del registro de la escritura	22
3 Cálculo de los derechos de registro	22
4 Presentación y otorgamiento de la operación	23
5 El impuesto sobre la renta y la compra de apartamentos. La vivienda principal	23
6 Venta del apartamento y el ajuste por inflación	24
Administración del Condominio	
7 Derechos de los propietarios en el uso de los apartamentos	25
8 Qué partes del edificio son comunes	25
9 El caso particular de los estacionamientos	26
10 Mejoras en el edificio	26
11 Contribución a los gastos de la comunidad	27
12 Qué gastos son comunes	27
13 Diversas formas de administrar el condominio	27
14 Empresa administradora grande o pequeña	28
15 Obligaciones del administrador del condominio	28
16 En qué asuntos puede actuar el administrador sin consultar a los propietarios. Poder para juicio	29
17 Solución práctica a la inactividad del administrador	30
18 Nombramiento y cambio de administrador	31

ÍNDICE GENERAL

Com	Pág
19	La Junta de Condominio 32
20	Oportunidad de constituirse la Junta 32
21	Facultades de la Junta de Condominio 32
22	Dónde se harán constar las facultades de la Junta de Condominio 33
23	Cuándo basta la mayoría y cuándo hace falta unanimidad de los propietarios para que pueda tomarse en acuerdo 34
24	Consultas y asambleas de propietarios 35
25	Consultas a los propietarios 35
26	Asambleas de propietarios. Quórum 38
27	Cómo se hace la convocatoria a asamblea 39
28	Medios prácticos para lograr que la asamblea no fracase por inasistencia de propietarios 40
29	Caso especial del edificio muy grande 41
30	Modo de conducir la asamblea de propietarios 42
31	Cómo se hace constar un acuerdo tomado en asamblea. El acta 43
32	Efectos de los acuerdos. Impugnación 44
33	El libro de acuerdos de propietarios 44
Documento de Condominio	
34	El Documento de Condominio 45
35	Anexos que deben acompañarse al Documento de Condominio 46
36	Planos 46
37	Reglamento de Condominio. Modelo de Reglamento 46
38	Permisos de habitabilidad 50
39	Disposición aplicable cuando el Documento de Condominio dice una cosa y la Ley de Propiedad Horizontal dice otra 50
39.a	Irretroactividad de la Ley 51
Venta de apartamentos	
40	La enajenación de los apartamentos existentes o por construir 53
41	Arras o señal. Compromiso de compra 54
42	La propiedad horizontal en forma de acciones 56
Gastos de Condominio	
43	Cuánto hay que pagar como gastos de condominio 57
43.a	Modelo de relación mensual de cuentas y gastos del condominio 57
44	Las reservas para gastos futuros del condominio 59
45	Caso del propietario que dice que no paga un gasto porque se ordenó sin contar con él 59
46	Cómo proceder para que el administrador cobre judicialmente el recibo del condominio y cómo hacer para no pagarlo cuando el propietario no lo debe 60
47	Obligación del abogado de informar al condominio 61
48	Forma de distribuir el pago de consumo del agua 62
Diversas incidencias en la vida del condominio	
49	La cuestión del conserje 63
50	Incendios: Medidas obligatorias 64
51	Alteraciones en balcones, fachadas y demás lugares exteriores 65

ÍNDICE GENERAL

Com		Pág
52	Ropa tendida en los balcones y fachadas	66
52.a	Antenas parabólicas.....	66
53	Fiestas en los apartamentos.....	67
54	Caso del propietario que transformó su apartamento en una casa de pensión u otro negocio	67
55	Caso del propietario (o inquilino) que se hace indeseable para los demás. Las prostitutas.....	68
56	Expulsión del propietario que incumple reiteradamente.....	69
57	Caso del propietario que pone se apartamento en alquiler	70
57.1	Alquiler por medio de administradora	71
57.2	Contrato por tiempo indeterminado	72
57.3	Trámites para la regulación del alquiler	72
57.4	Alquiler del puesto de estacionamiento y del pent-house con azotea	73
58	Conveniencia de demandar o no demandar ante los tribunales.....	73
59	Derecho de un propietario aislado de demandar a otro por violación de la Ley de Propiedad Horizontal	74
60	"Firme aquí, no se preocupe"	75
61	Asambleas de propietarios. Desventajas de las consultas a los propietarios.....	75
62	La junta de condominio: Ausencia de candidatos	76
63	Los propietarios morosos. Indexación de la deuda.....	77
64	Corte de los servicios de luz, teléfono, gas y agua a los propietarios que se demoran excesivamente en el pago del condominio	78
65	La financiación de los gastos de condominio por la empresa administradora	79
66	Obras sin permiso del condominio	79
Decretos		
67	Decreto 3.140 del 27-Feb-79 sobre estacionamientos y ventas anteriores a la ley actual	80
67.1	Comentarios al decreto 3.140 reglamentando los estacionamientos	81
68	Comentario a los decretos 513 y 576 de 1971 dictados por el Presidente Caldera referentes a la venta de apartamentos de edificios usados y ocupados por inquilinos. Derogación de estos decretos	84
69	El lector desea conocer algún asunto que no ha sido tratado en los comentarios de este libro	85
ÍNDICE ALFABÉTICO DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL		87