

INDICE GENERAL

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

	<u>Págs.</u>
Título Preliminar: Disposiciones Generales	5
Título Primero: De los apartamentos y de las cosas comunes ...	5
Título Segundo: De la administración	12
Título Tercero: Del Documento de Condominio	18
Título Cuarto: De las enajenaciones	20
Título Quinto: De las sanciones	23
Título Sexto: Disposiciones finales	26

COMENTARIOS

Antes de Comprar el Apartamento

1. Adquisición del apartamento	29
2. La importancia del registro de la escritura	29
3. Cálculo de los derechos de registro	30
4. Presentación y otorgamiento de la operación	32
5. El impuesto sobre la renta y la compra de apartamentos	32
6. Tabla de pagos mensuales para amortizar capital e intereses	33

Administración del Condominio

7. Derechos de los propietarios en el uso de los apartamentos	34
8. Qué partes del edificio son comunes	35
9. El caso particular de los estacionamientos	35
10. Mejoras en el edificio	36

	<u>Págs.</u>
11. Contribución a los gastos de la comunidad	36
12. Qué gastos son comunes	36
13. Diversas formas de administrar el condominio	37
14. Empresa administradora grande o pequeña	38
15. Obligaciones del administrador del condominio	38
16. En qué asuntos puede actuar el administrador sin consultar a los propietarios	39
17. Solución práctica a la inactividad del administrador	40
18. Nombramiento y cambio de administrador	40
19. La Junta de Condominio	42
20. Oportunidad de constituirse la Junta	42
21. Facultades de la Junta de Condominio	42
22. Dónde se harán constar las facultades de la Junta de Condominio ..	43
23. Cuándo basta la mayoría y cuándo hace falta unanimidad de los propietarios para que pueda tomarse un acuerdo	44
24. Consultas y asambleas de propietarios	45
25. Consultas a los propietarios	46
26. Asambleas de propietarios	48
27. Cómo se hace la convocatoria a asamblea	49
28. Medios prácticos para lograr que la asamblea no fracase por inasistencia de propietarios	50
29. Caso especial del edificio muy grande	52
30. Modo de conducir la asamblea de propietarios	53
31. Cómo se hace constar un acuerdo tomado en asamblea. El acta	53
32. Efectos de los acuerdos. Impugnación	55
33. El libro de acuerdos de propietarios	55

Documento de Condominio

34. El Documento de Condominio	56
35. Anexos que deben acompañarse al Documento de Condominio	57
36. Planos	57
37. Reglamento de Condominio. Modelo de Reglamento	58
38. Permisos de habitabilidad	61

	Págs.
39. Disposición aplicable cuando el Documento de Condominio dice una cosa y la Ley de Propiedad Horizontal dice otra	61
39a. Irretroactividad de la Ley	62
Venta de apartamentos	
40. La enajenación de los apartamentos existentes o por construir	64
41. Arras o señal. Compromiso de compra	65
42. La propiedad horizontal en forma de acciones	66
Gastos de Condominio	
43. Cuánto hay que pagar como gastos de condominio	67
43a. Modelo de relación mensual de cuentas y gastos del condominio ...	68
44. Las reservas para gastos futuros del condominio	70
45. Caso del propietario que dice que no paga un gasto porque se ordenó sin contar con él	70
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	71
47. Cuánto derecho de frente hay que pagar	72
48. Forma de distribuir el pago del consumo del agua	74
49. La cuestión del conserje	76
50. Incendios: Medidas obligatorias	78
Diversas incidencias en la vida del condominio	
51. Alteraciones en balcones, fachadas y demás lugares exteriores	79
52. Ropa tendida en los balcones y fachadas	80
53. Fiestas en los apartamentos	80
54. Caso del propietario que transformó su apartamento en una casa de pensión u otro negocio.	80
55. Caso del propietario (o inquilino) que se hace indeseable para los demás	81

	<u>Págs.</u>
56. Expulsión del propietario que incumple reiteradamente	83
57. Caso del propietario que pone su apartamento en alquiler	83
58. Conveniencia de demandar o no ante los Tribunales	86
59. Derecho de un propietario aislado de demandar a otro por violación de la Ley de Propiedad Horizontal	87
60. Firme aquí, no se preocupe	88
61. El lector desea conocer algún asunto que no ha sido tratado en los comentarios de este libro	89

Apéndice (Decretos)

62. Comentarios a los decretos Nos. 513 y 576 del año 1971 sobre venta de apartamentos no nuevos	89
63. Texto del Decreto N° 513	90
64. Resolución de Fomento N° 627	92
65. Comentario al Decreto N° 576 del año 1971	93
66. Texto del Decreto N° 576	94
67. Decretos con limitaciones en el precio a que se pueden vender los apartamentos, casas, locales comerciales y oficinas, dictados en 1977	96
68. Advertencia sobre la vigencia de estas disposiciones	97
69. Decreto N° 3.140 del 27-2-79 sobre estacionamientos y ventas ante- riores a la Ley actual (Reglamento N° 1)	97
70. Comentarios al Decreto N° 3.140 reglamentando los estacionamientos	99
Indice alfabético	105