

## 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

Com	Pág
<b>Antes de comprar el apartamento</b>	
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
<b>Administración del Condominio</b>	
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
<b>Documento de Condominio</b>	
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
<b>Venta de apartamentos</b>	
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
<b>Gastos de Condominio</b>	
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
<b>Diversas incidencias en la vida del condominio</b>	
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
<b>Decretos</b>	
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
<b>ÍNDICE ALFABÉTICO DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL ..... 87</b>	