

# CONTENIDO

RESUMEN .....	13
---------------	----

PRÓLOGO .....	15
---------------	----

## *Capítulo I*

GENERALIDADES .....	17
---------------------	----

1. Orígenes de la Propiedad Horizontal .....	17
2. Propiedad Horizontal en Uruguay. Concepto y distinción del derecho de propiedad común. Evolución histórica y normas que la regulan .....	18
2.1 Derecho de propiedad común. Concepto y limitación .....	18
2.2 Concepto de Propiedad Horizontal .....	19
2.3 Naturaleza jurídica .....	20
2.3.1 Teoría del derecho real autónomo .....	21
2.3.2 Teoría de la institución con vida propia .....	21
2.3.3 Teoría de la propiedad colectiva .....	22
2.3.4 El edificio carece de personería jurídica .....	22
3. Normas que regulan la Propiedad Horizontal. Sistemas de incorporación .....	22

## *Capítulo II*

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD .....	25
---------------------------------	----

1. Concepto y contenido del Reglamento de Copropiedad .....	25
2. Formalidades para su inscripción y vigencia .....	26
3. Interpretación desde la Constitución .....	27
4. Reforma del Reglamento de Copropiedad .....	28

## *Capítulo III*

REGLAMENTO INTERNO .....	31
--------------------------	----

1. Concepto y validez de reglamento interno. Formas de aprobación .....	31
-------------------------------------------------------------------------	----

2.	Formalidades y oponibilidad .....	32
----	-----------------------------------	----

*Capítulo IV*

ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS .....	33
----------------------------------	----

1.	Concepto .....	33
2.	Tipos de asambleas: ordinaria, extraordinaria y urgente.....	34
2.1	Asamblea ordinaria .....	34
2.2	Asamblea extraordinaria .....	35
2.3	Asamblea urgente.....	35
3.	Citación a asambleas de copropietarios. Forma y anticipación. Participación.....	35
3.1	¿Quién está legitimado para citar a una asamblea de copropietarios? .....	35
3.2	Formas de convocar a asamblea de copropietarios.....	36
3.3	Plazos de anticipación para realizar la convocatoria .....	37
3.4	¿Quién puede participar de una Asamblea de Copropietarios? .....	37
3.5	Representación en la asamblea de copropietarios .....	39
3.6	Quorum para sesionar. Primera y segunda convocatoria .....	39
3.7	Forma de adopción de resoluciones. Régimen de mayorías simples y especiales.....	41
4.	Impugnación de las decisiones de asamblea.....	42
4.7.1	¿Qué significa impugnar? .....	42
4.7.2	Procedimiento de impugnación .....	43
4.7.3	Acción de nulidad en vía judicial .....	43
4.1	Asamblea de copropietarios virtual.....	44
4.1.1	Consideraciones previas .....	44
4.1.2	Marco normativo.....	45
4.1.3	Precisiones terminológicas .....	45
4.1.4	Requisitos formales de la asamblea de copropietarios virtual .....	47
4.1.5	La votación en la asamblea de copropietarios virtual ....	47

*Capítulo V*

COMISIÓN ADMINISTRADORA .....	49
-------------------------------	----

1.	Concepto y origen .....	49
2.	Cometidos y funciones.....	49
3.	Necesidad de regulación legal .....	50

*Capítulo VI*

**BIENES COMUNES, BIENES PROPIOS Y BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO** ..... 53

1. Definición y calificación..... 53

    1.1 Bienes comunes ..... 54

    1.2 Bienes propios..... 54

    1.3 Bienes comunes de uso exclusivo..... 54

2. El bien común prima por sobre el bien propio. Restricciones al derecho de propiedad ..... 55

3. Gastos de reparación y/o mantenimiento..... 55

*Capítulo VII*

**GASTOS COMUNES** ..... 59

1. Concepto y alcance. Rubros que los integran..... 59

2. Proporción en que debe contribuir cada unidad. Sistemas de fijación de los gastos comunes ..... 60

3. Sujetos obligados al pago ..... 61

4. El interés legal en la deuda de gastos comunes. Importancia de la Ley N.º 19.604 ..... 63

    4.1 Generalidades ..... 63

    4.2 Particularidades ..... 64

        4.2.1 Máximo interés legal. Reajuste..... 64

        4.2.2 Multa y cláusula penal ..... 64

        4.2.3 Bonificación por pago en fecha ..... 66

        4.2.4 Consecuencias de la violación del tope máximo legal ..... 66

        4.2.5 Prescripción de la deuda..... 67

5. Proceso judicial para el cobro. Relevancia de la hipoteca recíproca..... 67

*Capítulo VIII*

**URBANIZACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL**..... 71

1. Origen y fuente normativa..... 71

2. Concepto ..... 71

3. Propiedad individual y bienes comunes..... 72

4. Ingreso al régimen de Propiedad Horizontal..... 72

*Capítulo IX*

**EL ADMINISTRADOR..... 73**

1. La figura del Administrador. Institución de carácter obligatorio..... 73
2. Cometidos y funciones..... 74
3. Naturaleza jurídica del vínculo “Administrador – Edificio” ..... 75
4. Quién puede ejercer la administración de Propiedad Horizontal. Registro de administradores en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social..... 76
5. Formas de designación del administrador..... 76
6. Remoción del administrador..... 77
7. Representación de la copropiedad en juicio ..... 77
8. Obligaciones..... 78

*Capítulo X*

**PERSONAL DE EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL..... 81**

1. Antecedentes históricos ..... 81
2. Categorías..... 81
  - 2.1 Conserjes..... 82
  - 2.2 Porteros..... 82
  - 2.3 Encargado ..... 82
  - 2.4 Limpiador..... 83
  - 2.5 Sereno..... 83
  - 2.6 Foguista ..... 83
  - 2.7 Telefonista ..... 83
  - 2.8 Ascensorista..... 83
  - 2.9 Garajista ..... 83
  - 2.10 Ayudante..... 83
  - 2.11 Turnante ..... 84
  - 2.12 Vigilante diurno..... 84
  - 2.13 Mucama..... 84
  - 2.14 Oficial de Mantenimiento..... 84
  - 2.15 Piscinero..... 84
  - 2.16 Recepcionsita telefonista..... 84
  - 2.17 Recreador ..... 84
  - 2.18 Guardavidas..... 85
  - 2.19 Playeros..... 85
3. Importancia de la Ley N.º 19.028..... 85
4. Compensaciones salariales ..... 85
  - 4.1 Compensaciones del conserje con vivienda: ..... 85
  - 4.2 Compensaciones del conserje sin vivienda:..... 86

4.3	Compensaciones del portero con vivienda:.....	86
4.4	Compensaciones del portero sin vivienda: .....	87
4.5	Compensaciones del encargado con vivienda:.....	87
4.6	Compensaciones del encargado sin vivienda: .....	87
4.7	Compensaciones del limpiador: .....	88
4.8	Compensaciones del sereno:.....	88
4.9	Compensaciones del foguista: .....	88
4.10	Compensaciones del telefonista: .....	88
4.11	Compensaciones del ascensorista:.....	88
4.12	Compensaciones del garajista:.....	88
4.13	Compensaciones del ayudante:.....	88
4.14	Compensaciones del turnante:.....	88
4.15	Compensaciones del vigilante diurno:.....	88
4.16	Compensaciones de la mucama: .....	89
4.17	Compensaciones del oficial de mantenimiento: .....	89
	Modelo de solicitud de Asamblea .....	89
	Modelos de Convocatoria a Asamblea.....	89
	COMPENDIO NORMATIVO .....	91
	Ley de Propiedad Horizontal – N.º 10.751 .....	91
	Ley de incorporación al régimen de Propiedad Horizontal de bienes inmuebles – N.º 14.261 .....	100
	Viviendas – N.º 14.560.....	114
	Ley N.º 17.292 – Urbanizaciones de Propiedad Horizontal.....	118
	Ley N.º 16575 – Registro de Administradores .....	121
	Régimen de ejecución y prescripción de gastos comunes en Edificios de Propiedad Horizontal – N.º 19.604.....	121
	Decreto 529/994 – Reglamentario de la Ley N.º 16.575.....	122
	Consejos de Salarios – Grupo N.º 46 Servicio Generales. Subgrupo Porteros, Encargados, Ascensoristas, Limpiadores de edificios de apartamentos en propiedad horizontal y/o escritorios – Decreto N.º 732/985.....	123
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	129