ÍNDICE GENERAL

Capítulo I

El derecho real de propiedad horizontal. Multiplicar el suelo edificable

1. Unidades en Propiedad Horizontal 11
2. Notas básicas del Derecho Real de Propiedad Horizontal 12
3. Multiplicar la oferta inmobiliaria urbana 13
4. La doble lógica del sistema 14
5. El desmembramiento 14
6. Los sectores, espacios o áreas de propiedad común, es decir, propiedad del Consorcio 15
7. Antecedentes históricos 16
8. En las Partidas 16
9. Derecho comparado 17
10. Naturaleza jurídica 18
11. Régimen argentino 20
12. Llegó para quedarse. Análisis y crítica del sistema de la Ley 13.512 22
13. Procedencia de su actualización 24
14. La figura del Administrador. Necesidad de profesionalizar y colegiarse 25
15. Sometimiento de inmuebles al régimen del Derecho Real de Propiedad Horizontal. La sabia respuesta del Derecho a una necesidad social 26
16. Sistema multiplicador y definitivo que llegó para quedarse 26
17. Áreas comunes 27

18. Usos, dominios y usufructo 29
19. Los balcones 29
20. Mantenimiento, cuidado y conservación de los balcones 30
21. A quién corresponde las reparaciones 31
22. Régimen y destino de las partes comunes 31
23. Un sistema especial 32
24. El nuevo artículo 2040 del CCyC 32
25. Nuestra crítica 33
26. La correcta denominación de los espacios o aéreas exclusivos 33
27. Los usos según el destino 33
28. Áreas exclusivas 34
29. Ejercicio de los derechos de propiedad y posesión 36
30. El uso y sus límites. El reglamento interno de convivencia 37
31. Propiedad y copropiedad 38
32. Modos singulares y diferentes de ejercer la propiedad y posesión de la cosa propia y de la cosa común. 39
33. Posesión y coposesión de las distintas áreas del edificio 40
34. Utilización de modelos de Propiedad Horizontal para superar dificultades de subdivisión de tierra urbana 41
35. La oportunidad perdida 42
36. La retrocesión al sistema ordinario 43
37. El sinceramiento dominial y el interés del propietario 44
38. La propiedad privada en los Consorcio con la injerencia de los administradores 45
39. El Administrador castigado. La mala prensa 46
40. Organizaciones dominiales similares al sistema de la Propiedad Horizontal 47
41. Conjuntos inmobiliarios o clubes de campo 48
42. Obligaciones del consorcista especial 48
43. Organización 49
44. Nuestra opinión 50
45. Símbolos de época 50
46. Una mirada en clave sociológica 50
47. Características de estos conjuntos inmobiliarios 51
48. Otras imposiciones contributivas: canon por invitados 52
49. Inseparable e insustituible interdependencia entre lo exclusivo y lo común 53
50. Funciones y diligencias del Administrador del Conjunto Inmobiliario 53
51. El Reglamento se reputa conocido y consentido por todos 54
52. Cementerios privados 54
53. Tarea de administración 55
54. Cuestiones 55

55. Tiempo Compartido o Residencias de tiempo compartido (TC) 55
56. El rol del Administrador del Tiempo Compartido....58
57. Deberes del Administrador del Tiempo Compartido (art. 2097 CCyC)....58
58. El Derecho Real de Superficie. El especial rechazo de Vélez Sarsfield....59
a) De la decisión de prohibir algunos derechos reales 61
b) De la tradición y mala fama del mayorazgo....62
c) La Asamblea del año XIII 64
d) Rentas y censos 65
e) Las capellanías 66
59. La polémica contra el Derecho Real de Superficie....67
60. Los argumentos del gran Codificador 68
61. El nuevo Derecho de Superficie en el Código Civil y Comercial....69
62. Facultades del superficiario....70
63. Facultades del propietario del inmueble....70
64. Emplazamiento y plazos del derecho de superficie (arts. 2116 y sigs.)....71
65. Galerías comerciales 71
66. Shopping 72

Capítulo II

Régimen legal de la propiedad horizontal

1. Edificio común sometido al régimen del Derecho Real de Propiedad Horizontal 75
2. Las obras materiales 77
3. Ampliaciones. Obra nueva (arts. 2051, 2052 y 2053 CCyC) 77
4. Arreglos y refacciones 79
5. Necesidad de ejecutar tareas en inmueble lindero al edificio del consorcio....80
6. El Consorcio como persona jurídica....82
7. Régimen jurídico del consorcio....84
8. Un condominio singular, especial....84
9. Régimen de gestión económica a cargo del Administrador 85
10. La gestión del cobro de expensas 86
11. El Derecho de Retención 87
12. Los artículos del nuevo Código de Derecho Privado 87
13. Organización y financiación de edificios sometidos a Propiedad Horizontal 88
14. Gestión económico-financiera del Consorcio....90
15. El Fondo de Reserva 91
16. Los Reglamentos del Consorcio 92
17. El reglamento interno....92

18. Ejemplos sobre normas particulares del reglamento general y del reglamento interno 93
19. Contenidos y caracteres 93
20. Los alquileres temporarios....95
21. El reglamento interno y los alquileres temporarios....96
22. El gobierno del consorcio 97
23. El Administrador....98
24. Los honorarios del Administrador....98
25. Asambleas 99
26. Asamblea Judicial del art. 2063 del CCyC....99
27. El espíritu de los redactores del Código Procesal santafesino 100
28. Mecanismos y funcionamiento de la Administración del Consorcio....101
29. Las multas o sanciones a los consorcistas impuestas por los Reglamentos o la Asamblea....102
30. Otras cuestiones reglamentarias....103
31. La tarea profesional del Administrador y el Derecho del Consumidor. Nuestra opinión doctrinaria 103
32. Jurisprudencia para el caso. Fallo del Superior Tribunal de Justicia de CABA de 2024....103
33. El posible consumidor podría ser el consorcio. Nunca el consorcista....104
34. Las agencias estatales de defensa del consumidor 105
35. Desestimar los atajos 105
36. El Consejo de Propietarios del artículo 2064 del CCyC....105
37. Resolución de casos terminales 106
38. Ruina y obsolescencia 107
39. Régimen de Prehorizontalidad 109
40. Antecedentes y fundamentos 110
41. Procesos constitutivos 112
42. Ineficacia del sistema de prehorizontalidad 113
43. Propuestas superadoras de sus limitaciones 114
44. La Prehorizontalidad en el nuevo Código: artículos 2070, 2071 y 2072....115

Capítulo III

Fideicomisos constructivos. El fiduciario es el administrador

Ley 24.441: nuevas formas de financiamiento de la vivienda y la construcción, incorporadas al Código Civil y Comercial

1. Los paradigmas liberales que fueron virtuosos....117
2. El Fideicomiso....118
3. Contrato de Leasing....119
4. La tokenización constructiva. "En ancas" del fideicomiso. Entre el constructivo y el financiero....123
5. El fideicomiso y los nuevos modelos de inversión constructiva....124
6. Proyectos catalizadores de inversión....125
7. Tokenización constructiva....125
8. *Blockchain*....125
9. Derechos personales vehiculizados en un fideicomiso....126
10. Representaciones de participación activo inmobiliario....126
11. Características sobresalientes....127
12. DLT: Distributed Ledger Technology....127
13. Marco legal en Argentina....127
14. El arbitraje o la "justicia alternativa" para resolver eventuales conflictos....128

Capítulo IV

Derecho Urbano

1. La novedosa herramienta para la gestión urbana por la que el Municipio es nuevamente protagonista del federalismo....129
2. Derecho *a* la Ciudad, *en* la Ciudad, *de* la Ciudad....130
3. La unidad en la diversidad interdisciplinaria....131
4. Derecho *a* la Ciudad....132
5. Derecho *en* la Ciudad....133
6. Derecho *de* la Ciudad....135
7. Derechos territoriales....135
8. El Derecho Urbanístico....136
9. Derecho del planeamiento urbano....137
10. Planeamiento físico....139
11. Derecho y planeamiento....139

12. Derecho y planeamiento físico 140
13. Planeamiento territorial 140
14. Planeamiento constructivo 141
15. Normativa aplicable al suelo urbano 142
16. Los procesos edilicios 144
17. Richard Owen (1771-1858) 154
18. Divisiones y límites de la ciudad 146
19. El ejido 148
20. Las áreas marginales 149
21. Las áreas de transición 150
22. La propiedad privada 152
23. El aporte magistral de la Doctrina Social de la Iglesia desde hace 135 años 154
24. La plusvalía urbana 156
25. La renta urbana 157
26. Gentrificación 157
27. Propietarios 158
28. Vecinos 159
29. El Cabildo 160
30. Ciudadanos 161
31. Urbanidad y socialidad de la tierra urbana. Tierra, techo y trabajo 163

Capítulo V

El fiduciario. Gestor y catalizador del negocio

1. Fenómenos modernos en materia contractual 165
2. Innovaciones jurídicas 167
3. Los tiempos del saber 168
4. Nuevos desafíos para el Administrador: su tarea como desarrollador urbano y promotor de iniciativas de inversión 168
5. Organización de consorcios 169
6. Organización de cooperativas 171
7. Financiamiento de la Construcción: Ley 24.441 172
8. Postrimerías de la ley 174
9. El Derecho Urbano y los límites al Derecho de Propiedad 175
10. Las restricciones 177
11. Límites al dominio en el Código Civil y Comercial 178
12. Los límites al dominio y las restricciones de uso y goce por razones urbanísticas 179

13. Los criterios del viejo Código y el Derecho a la Ciudad 180
14. Los textos legales....180
15. Clasificación y caracteres de las restricciones 182
16. Las limitaciones y moderaciones de la propiedad privada en la ciudad 184
17. ¿Cuándo procede limitar, restringir o solamente atenuar los derechos del propietario? 185
18. Función social de la propiedad y abuso del Derecho. *Itinere* desde los años 1949 a 1968, desde Sampay a Borda....186
19. La propuesta constitucional desarrollista santafesina....187
20. Las servidumbres urbanas....187
21. *Ius in re aliena*: derecho en cosa ajena 187
22. La expropiación....190
23. Expropiaciones por causa de utilidad o interés urbano....191
24. El espacio aéreo 192
25. Las áreas críticas 193
26. El espacio público 194
27. Los espacios verdes 196
28. El espacio público de la costa o ribera 196
29. El camino de sirga....197
30. Las costas 199
31. Playas y márgenes....200
32. El territorio: *"territaban, territatum..."* 201
33. Su ordenamiento racional 202
34. Replanteo de la relación campo-ciudad-transición 203
35. Las ciudades en coordinación 204
36. Sistema de ciudades....204
37. La Ciudad y el desarrollo 205
38. La calidad de vida 206

Capítulo VI

La ciudad y el *ius edificandi*

1. Derecho urbanístico y Derecho de la Edificación....207
2. Los reglamentos municipales 211
3. Los planes generales 212
4. Los códigos urbanos 214
5. La relación y el conflicto de la ciudad con los vehículos. Políticas de convivencia y tolerancia o políticas de controles y exclusión 214

6. Zonificación 215
7. Urbanización 217
8. Loteos o fraccionamientos 218
9. Política de reserva de tierra urbana y fiscal 219
10. Políticas de preservación arquitectónica 220
11. Preservación histórica 221
12. La ley 9080 222
13. Restauración del pensamiento nacional 223
14. Una opinión autorizada 223
15. Preservación monumental 224
16. Los códigos de edificación y sus adecuaciones 225
17. Normativas actualizables 227
18. Normas impeditivas y promotoras 228
19. Crecimiento y edificación de la ciudad 230
20. El desarrollador en la preservación y renovación urbanas 231
21. Derecho Ambiental 232
22. La Ciudad, la industria de la construcción y la calidad de vida urbana 234
23. Recursos naturales 236
24. Los desechos urbanos 238
25. La ecología jurídica 240
26. La legislación no es toda la solución, pero es un paso importante 242
27. El Derecho Urbanístico y el Derecho de la Construcción 242
28. La ciudad y el medio ambiente 243
29. Los recursos naturales y las regiones en la Constitución Nacional reformada hace poco más de 30 años 245
30. Análisis críticos de los nuevos derechos y garantías consagrados por la reforma de 1994 246
31. La diversidad 248

Capítulo VII

Las políticas urbanas

1. Estado y Ciudad 251
2. Políticas de mercado y políticas de fomento de la construcción 253
3. Regulación y desregulación 254
4. Intervención y abstención de los poderes públicos en la problemática urbana 255

5. *Hic et nunc*.....259
6. Roles esenciales y roles subsidiarios del Estado 260
7. El rol social de los Administradores como profesionales 261
8. Colegios profesionales y universidad 262
9. Los organismos profesionales como justicia alternativa.....263
10. Función de los Colegios en la composición de litigios.....263
11. Las Cámaras profesionales y empresarias.....264
12. Entidades de Derecho Público y de Derecho Privado.....266
13. Atribuciones disciplinarias.....267
14. Gobierno de la Ética Profesional.....268
15. La competencia desleal.....269

Anexo

Estatutos Sociales de la Cámara de Administradores de Edificios en Propiedad Horizontal, Fideicomisos Constructivos, Conjuntos Inmobiliarios y Desarrollos Urbanos de la Provincia de Santa Fe, 1ª Circunscripción 271

Bibliografía

.....283