

PROPIEDAD HORIZONTAL



Dirección y Coordinación

MIRIAM SMAYEVSKY

MARCELA A. PENNA

Autores

ANA CLARA L. BRACAGLIA SOLÁ

ELIANA V. BRAIDOT

VERÓNICA CALLEJA

MARÍA C. ESPINOSA

MARÍA DEL PILAR HERNÁNDEZ

VERÓNICA KOZAK DE VALDES

MARCELA A. PENNA

MARIELA N. RADOVITZKY

MIRIAM SMAYEVSKY

LA LEY

INDICE GENERAL

Prólogo de los autores	Pág IX
------------------------------	-----------

PRIMERA SECCIÓN CONSIDERACIONES GENERALES

CAPÍTULO I

LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Por MIRIAM SMAYEVSKY

I.1. Concepto	3
I.2. Origen del término "Propiedad Horizontal"	6
I.3. Antecedentes históricos y evolución legislativa de la propiedad horizontal	12
I.3.1. En la antigüedad	12
I.3.2. En Roma	13
I.3.3. En la Edad Media	16
I.3.4. El Código de Napoleón.....	19
I.3.5. Bélgica	20
I.3.6. Brasil	21
I.3.7. Italia	22
I.3.8. España	23
I.3.9. Alemania	25
I.3.10. Suiza.....	25
I.3.11. Inglaterra	27
I.3.12. Estados Unidos	27
I.3.13. Bolivia.....	28
I.3.14. Chile.....	29
I.3.15. Colombia	32
I.3.16. Rusia	34
I.3.17. Perú.....	34
I.3.18. Uruguay	35
I.4. Antecedentes históricos en nuestro país	36
I.4.1. El Código de Vélez	36

	Pág.
I.4.2. La ley nacional 13.512	38
I.5. Normas del Código Civil que se aplican a la Propiedad Horizontal.....	41
I.6. Normas derogadas del Código Civil	46
I.7. Proyectos de Reforma.....	48
I.8. Legislación nacional.....	50

CAPÍTULO II

NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Por MIRIAM SMAYEVSKY

II.1. Encuadre legal.....	53
II.1.1. Teoría del derecho de superficie	54
II.1.2. Teoría del derecho de servidumbre	55
II.1.3. Teoría de la sociedad.....	57
II.1.4. Teoría de la enfiteusis y del usufructo	58
II.1.5. Teoría de la modalidad del condominio o de la comunidad de bienes o del "condominium in solidum"	59
II.1. 6. Teoría del derecho autónomo	60

CAPÍTULO III

CONSTITUCIÓN DEL SISTEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Por MARCELA ADRIANA PENNA

III.1. Reglamento de copropiedad y administración. Trámites previos, requisitos, enfoque interdisciplinario, su formalización e inscripción registral.....	65
III.2. Afectación del sistema de Propiedad Horizontal a edificios sometidos al derecho real de condominio en nuestra legislación.....	69
III.3. Proyectos de Reforma.....	73

CAPÍTULO IV

EL OBJETO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Por MARCELA ADRIANA PENNA

IV.1. Presupuestos necesarios	75
IV.2. Requisitos propios del instituto	77

	Pág.
IV.3. Distintos supuestos a los que puede aplicarse el régimen impuesto por la ley 13.512.....	85
IV.3.1. Construcciones separadas en un mismo terreno	85
IV.3.2. Nuevas formas de propiedad inmobiliaria.....	86
IV.3.2.1. El caso de los cementerios privados.....	86
IV.3.2.2. El caso de los barrios cerrados.....	87
IV.3.2.3. El caso de los clubes de campo	88
IV.3.2.4. El caso de las cocheras.....	92
IV.3.2.5. El caso de los centros de compra	96
IV.4. Sectores privativos	97
VI.5. Sectores y cosas comunes	98
IV.5.1. Casos enumerados por la ley 13.512	105
IV.5.2. Casos no enumerados por la ley 13.512.....	119
IV.6. Partes comunes de uso exclusivo	123
IV.7. Posibilidad de conversión de los distintos sectores	124
IV.8. Proyectos de Reforma.....	127

SEGUNDA SECCIÓN

PRESUPUESTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO V

EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN

Por ANA CLARA L. BRACAGLIA SOLÁ

V.1. Concepto	131
V.2. Previsión legal	133
V.2.1. Diversos sistemas.....	134
V.3. Naturaleza Jurídica	135
V.4. Contenido del Reglamento	140
V.4.1. Cláusulas obligatorias y facultativas.....	140
V.4.2. Cláusulas estatutarias y reglamentarias.....	143
V.4.3. Cláusulas abusivas.....	143
V.5. Interpretación del Reglamento.....	151
V.6. Modificación al Reglamento	153
V.6.1. Vía convencional.....	153
V.6.2. Vía judicial	156
V.6.3. Supuestos particulares	161
V.6.3.1. Régimen de expensas comunes	161
V.6.3.2. Destino de las unidades.....	166

	Pág.
V.7. Infracciones al reglamento	167
V.7.1. Legitimación activa y pasiva	169
V.7.2. Trámite	171
V.7.3. Prescripción	172
V.7.4. Sanciones	173
V.7.5. Supuestos frecuentes	173
V.7.5.1. Infracciones al art. 6º inc. a) de la ley 13512	173
V.7.5.2. Infracciones al art. 6º inc. b) de la ley 13512	182
V.8. Reglamento Interno: Modelos	187
V.9. Modelos	188
9.1. Modelo de Reglamento de copropiedad y administración (Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal [CAPH])	188
9.2. Modelo de Reglamento Interno (Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal [CAPH])	203

CAPÍTULO VI

CONSORCIO DE PROPIETARIOS

Por ANA CLARA L. BRACAGLIA SOLÁ

VI.1. Definición	207
VI.2. Naturaleza jurídica: Distintas teorías sobre la personalidad del Consorcio	211
VI.2.1. Aceptan la personalidad del Consorcio	212
VI.2.1.1. Personalidad amplia o plena	212
VI.2.1.2. Personalidad limitada o restringida	214
VI.2.2. Niegan la Personalidad del Consorcio	214
VI.3. La cuestión en la jurisprudencia	218
VI.4. El derecho interno: La ley 13.512 y los proyectos de reformas	224
VI.5. Legislación comparada	225
VI.6. Nacimiento del Consorcio de propietarios	225
VI.6.1. Consorcio de hecho	227
VI.7. Atributos de la personalidad	229
VI.7.1. Nombre	229
VI.7.2. Domicilio	230
VI.7.3. Patrimonio	230
VI.7.4. Capacidad	233
VI.8. Representación	237

CAPÍTULO VII

RESPONSABILIDAD DEL CONSORCIO

Por ANA CLARA L. BRACAGLIA SOLÁ

VII.1. Responsabilidad contractual y extracontractual	239
VII.1.1. Contractual.....	239
VII.1.2. Extracontractual.....	240
VII.2. Frente a los consorcistas	240
VII.2.1. Su encuadre: ¿Contractual o extracontractual?.....	240
VII.2.2. Filtraciones, humedades e inundaciones	242
VII.2.2.1. Responsabilidad conjunta del consorcio y el consorcista	245
VII.2.2.2. Extensión del resarcimiento	249
VII.2.2.3. Situación del poseedor por boleto	256
VII.3. Por el hecho de sus dependientes.....	256
VII.4. En la relación laboral.....	258
VII.5. Como guardián de las cosas comunes.....	259
VII.5.1. Ascensores.....	262
a) La culpa exclusiva de la víctima	263
b) El hecho de un tercero por el que no debe responder, que quiebre la relación de causalidad.....	268
c) Caso fortuito externo a la cosa.....	270
d) Uso contra la voluntad del dueño o guardián	271
VII.5.2. Daños causados por emanaciones tóxicas	271
VII.5.3. Escaleras.....	274
VII.5.4. Veredas: Responsabilidad como frentista.....	275
VII.5.5. Por obras realizadas en el edificio	277
VII.5.5.1. Por aberturas en el muro contiguo	280
VII.5.7. Responsabilidad por cosas arrojadas desde el edificio	281
VII.5.8. Responsabilidad por hurto	282
VII.6. Ejecución de sentencia contra el consorcio	284
VII.6.1. Insolvencia del consorcio.....	285
VII.6.2. Responsabilidad de los adquirentes originada en el deber de reparar	290
VII.6.3. Legislación comparada	292
VII.6.3.1. La legislación española.....	292

	Pág.
VII.6.3.2. La situación en Francia.....	292
VII.7. Seguros.....	293
VII.7.1. Previsión legal.....	294
VII.8. Concurso o quiebra del consorcio: Su factibilidad.....	295
VII.9. Proyectos de Reforma.....	297

TERCERA SECCIÓN

ORGANIZACION DEL SISTEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO VIII

EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONSORCIO

Por ELIANA VERÓNICA BRAIDOT

VIII.1. Administración y consorcio de copropietarios.....	302
VIII.1.1. Consideraciones generales.....	302
VIII.1.2. El administrador como mandatario de los propietarios..	304
VIII.1.3. El administrador como mandatario del consorcio.....	307
VIII.1.4. Relación jurídica del administrador y el consorcio de copropietarios.....	310
VIII.2. Designación del administrador.....	314
VIII.2.1. Primera designación.....	314
VIII.2.2. Designación posterior.....	315
VIII.2.3. Designación judicial.....	319
VIII.2.3.1. Administrador judicial.....	319
VIII.2.3.2. Interventor judicial.....	320
VIII.3. Instrumentación de la designación de los administradores subsiguientes. Consecuencias procesales.....	321
VIII.4. Fin de la administración.....	327
VIII.4.1. Renuncia.....	328
VIII.4.2. Vencimiento del plazo.....	330
VIII.4.3. Remoción.....	332
VIII.4.3.1. Remoción sin causa.....	332
VIII.4.3.2. Remoción con causa.....	335
VIII.4.4. Forma de la remoción: necesidad de agotar la vía estatutaria, asamblea, quórum, mayorías.....	336
VIII.4.4.1. Agotamiento de la vía interna.....	336
VIII.4.4.2. Mayorías necesarias para la remoción.....	337

	Pág.
VIII.4.4.3. Remoción solicitada por el copropietario.....	338
VIII.5. Funciones del administrador	339
VIII.5.1. Funciones legales	340
VIII.5.2. Funciones reglamentarias	341
VIII.6. Remuneración del administrador	342
VIII.7. Facultades judiciales del administrador	344
VIII.7.1. Intervención en juicio del administrador.....	344
VIII.7.2. Personería para actuar en juicio	347
VIII.7.2.1. Como actor	347
VIII.7.2.2. Como demandado	350
VIII.7.3. Acreditación de la personería para estar en juicio	351
VIII.7.3.1. Actuación contra consorcistas	351
VIII.7.3.2. Actuación contra terceros	353
VIII.7.4. Facultad de sustituir	354
VIII.8. Responsabilidad del administrador	356
VIII.8.1. Responsabilidad frente al consorcio	356
VIII.8.2. Responsabilidad penal.....	366
VIII.8.3. Supuestos de delitos en que pudiera incurrir el administrador.....	367
VIII.8.3.1. Retención indebida o apropiación indebida	367
VIII.8.3.2. Delito de estafa.....	369
VIII.8.3.3. Delito de administración fraudulenta.....	369
VIII.8.3.4. Delito de estelionato.....	371
VIII.8.3.5. Delito de usurpación	372
VIII.8.3.6. Delito de Balance e informes falsos.....	372
VIII.8.3.7. Prevención de Evasión fiscal	373
VIII.9. La obligación de rendir de cuentas por el administrador.....	373
VIII.9.1. Encuadre jurídico	373
VIII.9.2. Presupuestos de la obligación de rendir cuentas	376
VIII.9.2.1. Obligación de rendir cuentas ante la Asamblea	376
VIII.9.2.2. Formalidades de la rendición de cuentas	377
VIII.9.2.3. Aprobación de las cuentas presentadas por el administrador: aprobación judicial. Adelantos de fondos..	380
VIII.9.2.4. Prescripción de la obligación de rendir cuentas	383
VIII.9.3. Juicio de rendición de cuentas	385
VIII.9.3.1. Legitimación para pedir la rendición de cuentas ..	386
VIII.10. Creación del Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal en la Ciudad de Buenos Aires	388

	Pág.
VIII.10.1. Consideraciones generales.....	388
VIII.10.2. Inscripción: administración onerosa y gratuita.....	392
VIII.10.3. Presentación de Declaración jurada.....	393
VIII.10.4. Impedimentos.....	394
VIII.10.5. Obligaciones del administrador.....	395
VIII.10.6. Forma de realizar las liquidaciones de expensas.....	399
VIII.10.7. Requisitos para contratar.....	401
VIII.10.8. Plazo de la administración.....	402
VIII.10.9. Honorarios de administrador.....	403
VIII.10.10. Infracciones.....	403

CAPÍTULO IX

LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

Por ELIANA VERÓNICA BRAIDOT

IX.1. Consideraciones generales.....	405
IX.2. Concepto e importancia.....	407
IX.3. Funciones y limitaciones de la Asamblea.....	410
IX.4. Clases de asamblea.....	412
IX.4.1. Asamblea inicial o primaria.....	413
IX.4.2. Asamblea ordinaria.....	414
IX.4.3. Asamblea extraordinaria.....	415
IX.4.4. Asamblea judicial.....	415
IX.4.4.1. Presupuestos de la asamblea judicial.....	416
IX.4.4.2. Procedencia de la asamblea.....	418
IX.4.4.3. Procedimiento de la asamblea.....	421
IX.5. Desarrollo de la asamblea: presupuestos para su validez.....	429
IX.5.1. Convocatoria.....	429
IX.5.2. Orden del día.....	430
IX.5.3. Contenido de la citación.....	432
IX.5.4. Derecho a voto.....	435
IX.5.4.1. Necesidad de deliberar.....	435
IX.5.4.2. Cómputo del voto.....	436
IX.5.4.3. Derecho a voto: ¿quiénes pueden participar de la asamblea?.....	437
IX.5.5. <i>Quórum</i>	439

	Pág.
IX.5.6. Mayorías	441
IX.5.6.1. Mayorías para resolver: su importancia	441
IX.5.6.2. Mayorías especiales exigidas por la ley.....	443
IX.5.7. Elección del presidente: sus funciones y reglas para delibe- rar	453
IX.5.8. Redacción del acta	454
IX.6. Nulidad de asamblea	456
IX.6.1. Consideraciones generales	456
IX.6.2. Procedimiento de impugnación de la asamblea	458
IX.6.3. Legitimación activa.....	459
IX.6.4. Legitimación pasiva	460
IX.6.5. Presupuestos para su procedencia	461
IX.6.5.1. Interpretación restrictiva: interés legítimo y perjuicio sufrido.....	461
IX.6.5.2. Constancia en el acta de la impugnación que se plan- tea	463
IX.6.5.3. Inexistencia de confirmación expresa o tácita del acto cuestionado	464
IX.6.5.4. Votación.....	465
IX.6.6. Término para impugnar el acto asambleario.....	465
IX.6.7. Costas	467

CAPÍTULO X

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Por ELIANA VERÓNICA BRAIDOT

X.1. Organó facultativo del Consorcio.....	469
X.2. Origen del Consejo de administración	471
X.2.1. Creación por el Reglamento de copropiedad y administra- ción.....	472
X.2.2. Creación por la Asamblea de copropietarios	472
X.3. Caracteres del Consejo de administración	473
X.3.1. Organó Facultativo no impuesto por la ley	473
X.3.2. Gratuito o "ad honorem"	474
X.3.3. De intermediación o enlace	474
X.3.4. De contralor y vigilancia	474
X.3.5. Organó colegiado o plural	475
X.4. Funciones del Consejo de administración	475
X.5. Responsabilidades de los miembros del Consejo de administra- ción	482

CUARTA SECCIÓN

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TITULARES
DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO XI

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TITULARES
DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD*Por* MARÍA CRISTINA ESPINOSA

XI.1. Su contenido: entre copropietarios y frente a terceros	487
XI.1.1. En relación al inmueble. Partes privativas. Partes comunes	487
XI.1.2. Alteraciones en el aspecto edilicio, estético o que afectan la seguridad del edificio.....	489
XI.1.2.1. Respecto a la realización de actos que alteren la estética del edificio.....	491
XI.1.2.2. En relación a los actos que comprometen la seguridad del edificio.....	492
XI.2. Diferencias entre obra nueva, innovación y mejora	493
XI.3. Acciones Judiciales	497
XI.3.1. Acciones de la ley 13.512. El art. 15 ley 13.512	497
XI.3.2. Acciones posesorias.....	499
XI.3.2.1. Acción posesoria de manutención.....	500
XI.3.2.2. Acción posesoria de recobrar	501
XI.3.3. Interdictos.....	502
XI.3.3.1. El interdicto de adquirir	503
XI.3.3.2. El Interdicto de retener	504
XI.3.3.3. El Interdicto de recobrar	504
XI.3.3.4. El Interdicto de obra nueva.....	504
XI.3.4. Acciones reales.....	506
XI.3.4.1. Acción reivindicatoria	507
XI.3.5. Reparación de daños y resarcimiento de daños y perjuicios.....	509
XI.3.5.1. Juicio de reparación de daños	510
XI.3.6. Medidas cautelares	511
XI.3.6.1. Embargo	511
XI.3.6.2. Intervención judicial	512
XI.3.6.3. Prohibición de innovar	513

	Pág.
XI.3.6.4. Cautelar innovativa	514
XI.3.6.5. Anotación de litis	514
XI.3.6.6. Denuncia de daño temido. Oposición a la ejecución de reparaciones urgentes	514

CAPÍTULO XII

LAS EXPENSAS

Por MARIELA NORA RADOVITZKY

XII.1. Generalidades.....	517
XII.1.1. Concepto	517
XII.1.2. Naturaleza jurídica: ¿obligación "propter rem"?.....	519
XII.1.3. Sucesores	524
XII.1.4. Importancia de la obligación del pago de expensas. Abandono. Mora. Garantía	528
XII.1.5. Clasificación	530
XII.1.5.1. Expensas ordinarias y extraordinarias.....	533
XII.1.5.2. Clasificación según la ley.....	537
XII.1.6. Determinación de los porcentuales de pago. Casos conflictivos	539
XII.2. Pago por consorcistas. Reembolso.....	545
XII.3. Las expensas y su relación con distintos contratos o derechos establecidos por ley	548
XII.3.1. Con la locación de inmuebles.....	548
XII.3.2. Con el usufructo.....	551
XII.3.3. Con el boleto de compraventa	553
XII.3.4. Con el bien de familia.....	554
XII.3.5. Expensas y condominio	555
XII.3.6. Expensas y sociedad conyugal.....	557
XII.4. Ejecución de expensas	557
XII.4.1. Juicio ejecutivo.....	557
XII.4.2. Complejos habitacionales, clubes de campo	559
XII.4.3. Cobro de expensas: Juicio ejecutivo. Título ejecutivo.....	564
XII.4.4. Requisitos para iniciar una demanda	565
XII.4.5. Mora e intimación previa	569
XII.4.6. Domicilio especial, notificaciones	570
XII.4.7. Competencia	571
XII.4.8. Fuero de atracción	572
XII.4.9. Legitimación pasiva.....	573

	Pág.
XII.4.10. Las excepciones, defensas.....	575
XII.4.11. Ampliación de la demanda antes y después de la sentencia:	579
a) Ampliación anterior a la sentencia	580
b) Ampliación de la ejecución posterior a la sentencia	580
XII.4.12. Prescripción	582
XII.5. Intereses	583
XII.6. Privilegios.....	585
XII.6.1. Concurrencia de distintos tipos de crédito con el de expensas	588
XII.6.1.a. Expensas y fisco	589
XII.6.1.b. Expensas y crédito hipotecario	591
XII.6.2. Ejercer el derecho al privilegio	594
XII.7. El crédito de expensas en los concursos y quiebras	596
XII.7.1. Expensas anteriores al decreto de quiebra	597
XII.7.2. Expensas posteriores al decreto de quiebra y a la apertura del concurso	597
XII.8. Expensas y subasta	600

QUINTA SECCIÓN

RELACIONES INTERDISCIPLINARIAS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO XIII

RELACIONES CON EL DERECHO DEL CONSUMIDOR, CON EL DERECHO LABORAL Y CON EL DERECHO AMBIENTAL

Por MARÍA CRISTINA ESPINOSA

XIII.1. Conceptos Generales.....	611
XIII.2. Con el "Derecho del consumidor".....	612
XIII.3. Con el "Derecho laboral".....	614
XIII.4. Con el "Derecho ambiental".....	615

CAPÍTULO XIV

EL FIDEICOMISO Y EL DESARROLLO DE EMPRESARIOS INMOBILIARIOS

Por MIRIAM SMAYEVSKY y MARCELA ADRIANA PENNA

XIV.1. Concepto de dominio fiduciario	623
---	-----

	Pág.
XIV.1.1. Situación anterior a la sanción de la ley 24.441	624
XIV.1.2. Situación actual.....	624
XIV.2. Naturaleza jurídica	625
XIV.3. Sujetos y objeto de la figura	627
XIV.4. Modos de adquisición	628
XIV.5. Facultades del dueño fiduciario	629
XIV.6. Naturaleza jurídica del derecho del fideicomisario y del derecho del beneficiario	633
XIV.7. Extinción del dominio fiduciario.....	635
XIV.8. Impacto de la figura destinada al desarrollo de emprendimientos inmobiliarios.....	636

CAPÍTULO XV

FUNCIONAMIENTO ECONÓMICO, CONTABLE Y TRIBUTARIO DEL CONSORCIO

Por **MARÍA DEL PILAR HERNÁNDEZ**

XV.1. Aspectos impositivos	643
XV.1.1. Consideraciones generales.....	643
XV.1.2. Obligaciones de retención	644
XV.1.2.1. Retención sobre remuneraciones (RG 2437/08 y 2866/10).....	644
XV.1.2.2. Retención de ganancias (RG AFIP 830/2000).....	646
XV.1.2.3. Retención sobre contribuciones patronales —vigilancia y seguridad— (RG AFIP 1769/2004)	648
XV.1.2.4. Retención sobre contribuciones patronales —servicio de limpieza— (RG AFIP 1556/2003).....	650
XV.1.2.5. Retención monotributistas (RG AFIP 2745/2009)....	652
XV.1.3. Obligaciones de información	653
XV.1.3.1. Retenciones efectuadas. Sicore (RG 2233/2007 reemplaza a la RG AFIP 738/1999).....	653
XV.1.3.2. Administradores de clubes de campo, barrios cerrados, edificios de Propiedad Horizontal (RG AFIP 2159/2006).....	654
XV.2. Aspectos económico-contables.....	661
XV.2.1. Concepto de expensa	661
XV.2.2. Gastos que componen la expensa.....	662
XV.2.3. Contenido de la liquidación de expensas.....	664
XV.2.4. Criterios exposición gastos	669

	Pág.
XV.2.5. Recibos de expensas.....	669
XV.2.6. Gastos previsionados	670
XV.2.7. Libros contables del consorcio.....	671
XV.3. Aspectos de auditoría	671
XV.3.1. Normas aplicables	671
XV.3.2. Normas para el desarrollo de la auditoría	672
XV.3.2.1. Elementos a requerir	673
XV.3.2.2. Informes mensuales del período de revisión	673
XV.3.2.3. Procedimientos de auditoría.....	673
XV.3.2.4. Informes a emitir.....	675
XV.3.2.5. Independencia del auditor.....	675
XV.3.2.6. Oportunidad de realizarla	676

CAPÍTULO XVI

ASPECTOS LABORALES EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Por VERÓNICA PAULA CALLEJA

XVI.1. Marco legal aplicable	677
XVI.2. Encargado de propiedad horizontal.....	679
XVI.3. Sujetos de la relación laboral en la propiedad horizontal.....	681
XVI.3.1. Trabajador.....	681
XVI.3.2. Empleador. "Consortio de propiedad horizontal"	687
XVI.4. Derechos y deberes de las partes	689
XVI.4.1. Derechos y deberes del trabajador.....	690
XVI.4.2. Derechos y deberes del empleador	694
XVI.5. Documentación laboral	697
XVI.5.1. Libreta de trabajo.....	697
XVI.5.2. Libro sueldo	699
XVI.5.3. Libro de órdenes	700
XVI.5.4. Legajo laboral.....	701
XVI.6. Modalidades de contratación laboral.....	703
XVI.6.1. Contrato a tiempo indeterminado	703
XVI.6.2. Contrato por tiempo determinado.....	704
XVI.6.3. Período de prueba	705
XVI.7. Jornada de trabajo	706
XVI.8. Día del encargado de propiedad horizontal y feriados	709
XVI.8.1. Feriados Nacional.....	710

	Pág.
XVI.8.2. Días no laborales	711
XVI.9. Remuneración	711
XVI.9.1. Concepto y caracteres	711
XVI.9.2. Forma de pago. Vivienda	716
XVI.9.3. Medios y época de pago	717
XVI.9.4. Adelantos de pago	718
XVI.9.5. Sueldo anual complementario	719
XVI.9.6. Beneficios sociales y asignaciones no remunerativas	719
XVI.9.7. Embargo	721
XVI.9.8. Recibo de sueldo	722
XVI.10: Contribuciones y aportes.....	725
XVI.10.1. Porcentajes de aportes y contribuciones	725
XVI.10.2. Sistema de control de aportes y contribuciones en la propiedad horizontal	727
XVI.10.3. Seguros convencionales.....	729
XVI.10.4. Topes de la base imponible.....	733
XVI.11. Vacaciones y licencias especiales	733
XVI.11.1. Vacaciones.....	733
XVI.11.2. Licencias especiales	737
XVI.12. Accidentes de trabajo y enfermedades.....	742
XVI.12.1. Accidentes de trabajo y enfermedades inculpables	742
XVI.12.2. Accidentes de trabajo y enfermedades profesionales	745
XVI.13. Extinción de la relación laboral.....	746
XVI.13.1. Preaviso	747
XVI.13.2. Integración mes de despido.....	748
XVI.13.3. Causales de extinción.....	748
a) Despido con causa.....	748
b) Despido sin causa.....	752
c) Despido indirecto	753
d) Renuncia del trabajador.....	754
e) Fallecimiento del trabajador.....	755
f) Vencimiento del plazo.....	756
g) Jubilación del trabajador.....	756
h) Extinción por mutuo acuerdo.....	757
XVI.14. Servicio de Resolución Adecuada de Conflictos para la Actividad de Rentas y Horizontal	758
XVI.15. Legislación comparada.....	759

	Pág.
XVI.15.1. Chile.....	759
XVI.15.2. Uruguay.....	760
XVI.15.3. Organización Internacional del Trabajo.....	760

SEXTA SECCIÓN

PREHORIZONTALIDAD

CAPÍTULO XVII

LA LEY 19.724

Por MARÍA CRISTINA ESPINOSA

XVII.1. Fundamentos. Finalidad. Antecedentes legislativos y académicos	765
XVII.2. Afectación al sistema: escritura de afectación y reglamento de prehorizontalidad.....	775
XVII.3. Registro y publicidad	783
XVII.4. Plenarios dictados en la materia.....	786
XVII.5. Obligaciones del enajenante. Sanciones por incumplimiento ..	789
XVII.6. Responsabilidad y penalidades	791
XVII.7. La situación de la constitución de hipotecas.....	793
XVII.8. Desafectación y retractación de la prehorizontalidad.....	796
XVII.9. Obras por administración	796

SÉPTIMA SECCIÓN

OTROS NEGOCIOS INMOBILIARIOS

CAPÍTULO XVIII

MANIFESTACIONES ACTUALES DEL DOMINIO.

NUEVAS MODALIDADES Y SISTEMAS

DE COMERCIALIZACIÓN

Por VERÓNICA KOZAK DE VALDES

XVIII.1. Generalidades.....	803
XVIII.2. La propiedad horizontal en Argentina y su gravitación en las nuevas centralidades urbanas	807
XVIII.3. La ausencia de una legislación omnicompreensiva que regule la materia.....	811

	Pág.
XVIII.4. La seguridad jurídica y la buena fe.....	822
XVIII.5. Los Clubes de campo, barrios privados y barrios cerrados.....	829
XVIII.6. Los cementerios públicos y cementerios privados.....	837
XVIII.6.1. Algunas referencias al régimen jurídico de los cementerios públicos	837
XVIII.6.2. La transferencia de bienes eclesiásticos a entidades públicas y la finalidad utilitaria	838
XVIII.6.3. ¿Pueden los herederos pedir la división de las bóvedas?.....	850
XVIII.6.4. La Prescripción adquisitiva de los sepulcros	852
XVIII.7. Los Shoppings Centers, Tenant mix y asociaciones de lojistas.	868
XVIII.7.1. Los shoppings de proximidad.....	871
XVIII.8. La Multipropiedad o Tiempo compartido	884

OCTAVA SECCIÓN

FINALIZACIÓN DEL SISTEMA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO XIX

DIVERSAS FORMAS DE EXTINCIÓN

Por MARÍA CRISTINA ESPINOSA

XIX.1. Distintas formas de extinción. Conceptos generales. Principios Generales.....	905
XIX.2. La desafectación.....	906
XIX.3. La confusión	906
XIX.4. El Abandono	906
XIX.5. Modos de finalización del sistema propios de la propiedad horizontal	907
XIX.5.1. Destrucción total o parcial.....	907
XIX.5.2. Vetustez	909