

# 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 Pro- piedad 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 Consortio .....	211
VI.2.1. Aceptan la personalidad del Consortio .....	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 Consortio .....	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 Consortio de propietarios.....	225
VI.6.1. Consortio 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.5.6.1. 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 sub- siguientes. 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 estatu- taria, 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 EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

*Por* MIRIAM SMAYEVSKY y MARCELA ADRIANA PENNA

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

	<b>Pág.</b>
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