

ÍNDICE

Actualización on line. ¡Regístrese y manténgase informado!.....	V
Abreviaturas de la colección	XIX
Lectura de íconos y simbología de la colección.....	XX
Introducción	XXI
CAPÍTULO I - LA PROPIEDAD HORIZONTAL	
¿Cuáles son sus orígenes?	1
La prohibición de nuestro Código Civil	2
Las nuevas realidades	2
La primera modificación del Código Civil	3
El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación derogó la ley 13.512	4
¿Qué son los derechos reales?	4
¿Qué inmuebles pueden ser objeto de la propiedad horizontal?.....	6
El derecho real de propiedad horizontal.....	6
¿Cómo se constituye el derecho real de propiedad horizontal?.....	7
Unidades funcionales y unidades complementarias.....	8
Cosas y partes comunes	9
Cosas y partes comunes no indispensables.....	14
Cosas y partes necesariamente propias	14
Las puertas de entrada de los departamentos.....	15
El propietario que reemplaza una ventana exterior de su unidad	15
CAPÍTULO II - EL CONSORCIO DE PROPIETARIOS	
Las personas jurídicas de derecho privado	17
¿Cuándo prevalece la norma legal sobre la disposición reglamentaria?	18
El consorcio de propietarios: persona jurídica de derecho privado	18
El domicilio del consorcio	18
¿Cómo se constituye el consorcio de propietarios?.....	20
¿Qué cambios en materia de responsabilidad implica el nuevo encuadre del consorcio como persona jurídica de derecho privado?.....	21
¿Qué derechos puede "adquirir" el consorcio?.....	21
¿Cómo se compone el patrimonio del consorcio?.....	22
La circunstancia de que el consorcio sea una persona jurídica de derecho privado, ¿añade formalidades o exigencias para su gestión o administración?	24
Órganos.....	24
1. Asambleas.....	24

2. Consejo de propietarios	25
3. Administrador	25
¿Cuándo se extingue la persona jurídica privada consorcio?	26
¿Puede quebrar el consorcio de propietarios?	26
CAPÍTULO III - EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	
¿Quién lo otorga?	29
¿Cuál es el contenido que obligatoriamente debe incluirse en los reglamentos de los nuevos consorcios que se constituyan?.....	30
¿Pueden existir reglamentos que no contengan todas esas previsiones?.....	31
¿Cuáles cláusulas de los reglamentos preexistentes se ven modificadas por el Código Civil y Comercial de la Nación del 2015?.....	32
¿Es necesario cambiar los reglamentos preexistentes?.....	33
¿Cuáles cláusulas mantienen su vigencia?	33
¿Tienen derecho los copropietarios a que les sean reconocidos créditos como consecuencia del cambio de legislación?.....	34
Cómo leer un reglamento de propiedad horizontal.....	34
Incorporación al consorcio y contenido del reglamento.....	38
¿Cuáles son las mayorías necesarias para la modificación del reglamento de propiedad horizontal?	39
¿Cuáles son las cláusulas del reglamento que no pueden ser modificadas por mayoría? ...	40
¿Qué remedio tiene el propietario afectado de cuya conformidad se hubiera prescindido? ...	41
Cambio de destino mediante reforma del reglamento	41
¿Cuáles cláusulas del reglamento SÍ pueden ser modificadas por mayoría?	42
¿Cómo se materializa la modificación del reglamento?.....	43
Convocatoria de la asamblea para modificar el reglamento	43
Modelo	43
El acto de la asamblea.....	44
La escritura de reforma del reglamento	44
Modificación del reglamento por vía judicial	45
¿Cuáles cláusulas reglamentarias pueden ser consideradas cuestionables?	47
Contenidos del reglamento de copropiedad	48
1. Descripción de las unidades	48
Unidades funcionales	48
Unidades complementarias	49
Lugares para el estacionamiento de automóviles.....	50
Casos.....	50
2. Porcentuales	53
Porcentuales de dominio	53
Porcentuales de gastos.....	53
Cláusulas reglamentarias que reservan la administración por cierto lapso	54
Cláusulas de reserva de la explotación de medianeras o azoteas	54
Consulta sobre azotea de uso exclusivo	58
Caso.....	60
Destino de las unidades.....	63
a) Vivienda familiar	63
b) Uso profesional.....	63
Caso	64
Portero eléctrico en edificios "apto profesional"	66
El reglamento de copropiedad y los ocupantes no propietarios.....	68
¿Tienen frente al consorcio los mismos derechos que los propietarios?	68
¿Tienen frente al consorcio las mismas obligaciones que los propietarios?.....	69

Los sectores con independencias o "subconsorcios"	71
Reglamentos que contemplan la utilización de partes comunes con fines deportivos y recreativos.....	72
CAPÍTULO IV - LA ADMINISTRACIÓN DEL CONSORCIO	
Caducidad del mandato de los administradores designados en los reglamentos.....	75
El plazo de un año de la duración del mandato en la legislación de la Ciudad de Buenos Aires.....	76
Acreditación de la condición de administrador del consorcio.....	78
¿Cómo se "pasa" a escritura pública el nombramiento del administrador?.....	78
¿Cómo se procede si quienes detentan el libro de actas se niegan a presentarlo en la asamblea?.....	78
¿Qué ocurre si la asamblea no reúne la mayoría necesaria para nombrar administrador? ..	79
¿Cómo renunciar a la administración del consorcio sin incurrir en falta o abandono de las obligaciones?.....	79
¿Es posible nombrar a un administrador por un plazo determinado?	81
¿Pueden ser designados administradoras dos personas?, ¿qué efectos tendría ese nombramiento?.....	81
¿Puede el consejo de propietarios ser nombrado administrador del consorcio?	82
La idoneidad del administrador.....	82
Los conocimientos.....	82
La solvencia económica	84
La confianza	84
Derechos y obligaciones del administrador	87
a) Convocar a la asamblea y redactar el orden del día.....	88
b) Ejecutar las decisiones de la asamblea.....	88
c) Atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales.....	88
¿Puede omitir el administrador la realización de trabajos de mantenimiento o reparación en partes comunes por falta de fondos?.....	89
Trabajos de importancia: contratos de locación de obra.....	90
¿Cuál sería el primer recaudo que debería sugerir el administrador previo a la decisión de elegir al contratista?	90
¿Es suficiente recaudo firmar un presupuesto?	90
¿Puede el administrador firmar pagarés en representación del consorcio?.....	91
Contratación de obras y servicios en la normativa de la ley 941 y sus modificatorias de la Ciudad de Buenos Aires	92
Aparición de filtraciones graves provenientes de un departamento desocupado.....	93
Exigencias administrativas y responsabilidades por su incumplimiento	96
Obligaciones del administrador en la ley local de la Ciudad de Buenos Aires.....	97
La verificación de instalaciones particulares: un nuevo deber implícito	99
d) Practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas	100
La obligatoriedad de la cuenta bancaria del consorcio en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires	100
¿Puede desplazarse la custodia y el manejo de los fondos al consejo de propietarios?	101
e) Rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal	102
Acceso a la documentación en la ley 941 de la Ciudad de Buenos Aires y sus modificatorias.....	102
f) Nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto	102

g) Cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria.....	102
h) Mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios.....	102
¿Qué consecuencias trae el eventual incumplimiento por parte del administrador de la obligación de mantener vigentes los seguros?	103
i) Llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local.....	103
La documentación de las administraciones anteriores	107
j) En caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas	107
k) Notificar a todos los propietarios la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio	107
l) A pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales.....	107
Contenido de la información del certificado de deuda y de créditos del consorcio ...	108
¿Quiénes pueden requerir la expedición del "libre deuda"?.....	108
¿Qué recaudos debe adoptar el administrador al expedirlo?.....	109
Juicios en trámite en los que el consorcio es actor o demandado.....	109
Si existe fondo de reserva o similar, ¿cuál es la intervención que le cabe al administrador en lo referido al traspaso de la parte proporcional del mismo?	110
Transmisión de la unidad sin solicitud de "libre de deuda"	110
m) Representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales	111
¿Puede el administrador designar apoderados?	111
¿Puede el administrador promover cualquier clase de juicios en representación del consorcio?	112
¿Puede el administrador contestar en nombre del consorcio cualquier clase de demanda judicial?	115
Consulta	116
La certificación de las actas de asambleas	118
Si el consorcio no cuenta con un testimonio del reglamento de propiedad horizontal ni con una copia del plano de mensura, ¿cómo debe proceder el administrador para obtenerlos?	118
Remuneración del administrador	119
La ley 941 de la Ciudad de Buenos Aires y sus modificatorias.....	120
Consulta	121
Auditorías contables	122
¿Cuál es la actitud más adecuada que debe adoptar el administrador cuando se decide a contratarla?.....	122
Las auditorías contables y jurídicas en la ley 941 y sus modificatorias de la Ciudad de Buenos Aires.....	125
Remoción del administrador	125
¿Quién debe comunicar al administrador su remoción y reemplazo?.....	125
¿Pueden soslayarse las mayorías reglamentarias necesarias para remover al administrador, con el argumento de que cuando se lo designó se lo hizo con una mayoría insuficiente?	126
No obstante no reunirse las mayorías reglamentariamente exigidas, ¿puede removerse al administrador con causa?	126
¿Puede el administrador removido impugnar la validez de la asamblea que decidió su reemplazo?.....	128
Y cuando se "falsifica" una asamblea, ¿tampoco puede el administrador hacer nada?	129

La duración mínima del mandato en edificios de gran envergadura.....	129
¿Puede el administrador removido exigir una indemnización?.....	130
Rendición de cuentas anual	130
Contenido de la rendición de cuentas	132
La aprobación tácita de la rendición de cuentas	132
¿Cuáles son los requisitos que debe reunir una impugnación de las cuentas para que ella sea valedera?.....	133
¿Puede un copropietario, en forma individual, accionar judicialmente para exigir una rendición de cuentas del administrador o para impugnar las presentadas por éste?	134
Rendición de cuentas final y entrega de la administración.....	135
¿Cuál es el plazo dentro del cual debe presentarse la rendición de cuentas final?	135
¿Quién debe recibirla?	136
¿En qué domicilio debe materializarse la entrega?	136
¿Qué documentación debe ser entregada?	137
¿Las liquidaciones mensuales suplen la rendición de cuentas?	137
¿Puede retirarse la documentación "a revisar"?	138
¿Está facultado el nuevo administrador para aceptar la rendición de cuentas y liberar al administrador saliente?	138
¿Está facultado el nuevo administrador para impugnar la rendición de cuentas?	138
La rendición de cuentas judicial	139
Cuando el consorcio acciona (juicio de rendición de cuentas)	139
Cuando el administrador saliente acciona (demanda de aprobación de cuentas)	139
Administrador judicial.....	140
La regulación de la actividad de los administradores de consorcios de la Ciudad de Buenos Aires	141
¿Puede ser sancionado por el GCBA el propietario que ejerce como administrador sin estar matriculado en el Registro de Administradores?	144

CAPÍTULO V - LOS CONSEJOS DE PROPIETARIOS

a) Reglamentos de copropiedad que prevén la existencia de "consejo" y determinan su composición y funciones.....	148
b) Reglamentos que contemplan la existencia de "consejo" pero que no contienen reglas a su respecto	148
c) Reglamentos que no mencionan al "consejo de propietarios"	148
¿Qué aspectos deben contemplar las regulaciones referidas a los consejos de propietarios?.....	148
1) Número de integrantes	148
2) Nombramiento	149
3) Duración	149
4) Decisiones.....	149
5) Limitaciones respecto del manejo del personal del edificio	150
6) Limitaciones en lo atinente al manejo de fondos.....	150
7) Carencia de funciones ejecutivas.....	151
8) Responsabilidades	152

CAPÍTULO VI - LAS ASAMBLEAS

Facultades de la asamblea.....	155
El nombramiento y el despido del personal del consorcio	156
Componentes imprescindibles	157
Clases de asambleas.....	158
Asambleas ordinarias	158
Asambleas extraordinarias	159

Convocatoria y quórum.....	159
El orden del día	159
La convocatoria a asambleas en la ley 941 y modificatorias de la Ciudad de Buenos Aires	160
Puntos del orden del día a incluir en las asambleas de copropietarios de la Ciudad de Buenos Aires.....	161
Cómo debe notificarse la citación a asamblea	162
Caso en consulta	163
La autoconvocatoria en el nuevo Código Civil y Comercial	164
Quiénes pueden concurrir a la asamblea.....	164
El caso de los condóminos de una unidad	166
El caso del cónyuge del titular de dominio.....	166
El caso de los coherederos	166
El adquirente con boleto	166
El comprador en subasta.....	167
El inquilino	167
¿Puede participar en las asambleas el propietario moroso?	168
Representaciones	169
Formas de acreditar la representación.....	169
¿A quién le corresponde decidir sobre la validez de las cartas poderes?.....	169
Formularios predispuestos para el otorgamiento de cartas poder.....	170
La carta poder otorgada para una asamblea, ¿sirve para otra?	171
Carta poder "en blanco"	171
Limitaciones por el número.....	172
¿Pueden estar presentes en las asambleas abogados, contadores o algún otro profesional?	172
¿Puede impedirse la presencia y/o permanencia de un escribano público?.....	172
El "Libro de Registro de Firmas"	173
Autoridades de la asamblea.....	173
a) Presidencia	173
¿Puede el presidente de la asamblea debatir y votar?.....	174
b) Secretario de actas.....	174
c) Propietarios designados para firmar el acta	175
Impugnación del contenido del acta.....	175
Reglas para deliberar.....	176
¿Qué es una "moción de orden"?.....	177
Alteración del orden de tratamiento de los puntos propuestos	178
¿Qué cosas pueden decidirse en el punto "Varios"?	178
Cuarto intermedio.....	179
¿Se necesita reunir nuevamente el quórum para reanudar la asamblea tras el "cuarto intermedio"?.....	180
¿Pueden participar en la reanudación de la asamblea propietarios que estuvieron ausentes en la primera parte?	180
La adopción de decisiones	181
La votación.....	181
Voto por proporción	182
Voto por unidad	182
¿Cuál es el modo mediante el cual debe realizarse la votación?	182
La consulta a los ausentes en el Código Civil y Comercial de la Nación	183
Efectos de la notificación a los propietarios ausentes y consecuencias del eventual silencio de éstos frente a la propuesta	183

La remisión del acta labrada en una asamblea no sustituye ni se asimila a la "consulta a los ausentes" prevista por el segundo párrafo del artículo 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación	184
Mayorías necesarias	185
Mejora u obra nueva que requiere mayoría.....	185
Alcances del posible cuestionamiento judicial de obras nuevas en beneficio común ...	186
Mejora u obra que requiere unanimidad.....	187
Mejora u obra nueva en beneficio particular	188
Cláusulas estatutarias del reglamento de copropiedad.....	188
Conformidad expresa del titular.....	188
Conformidad expresa y consulta a los ausentes	189
Destino de las unidades	189
¿Se requiere también unanimidad para limitar los rubros de explotación de un local comercial?.....	190
Modificación de porcentuales de contribución	191
Modificación de porcentuales de dominio.....	192
Cambio de destino de determinados sectores de propiedad común.....	192
Reforma del reglamento de propiedad horizontal	192
Supresión o sustitución de servicios centrales.....	193
Nombramiento y remoción del administrador	193
Nulidad de asamblea	193
Causales	194
1) Causales de nulidad por falencias en el aspecto constitutivo	194
2) Causales de nulidad por falencias en el aspecto deliberativo	195
3) Causales de nulidad por falencias en el aspecto resolutivo.....	196
¿Quién puede plantear la nulidad de la asamblea?.....	196
¿Contra quién se dirige la acción de nulidad de asamblea?	197
¿Hay plazos para hacerlo?	197
Tratamiento judicial de los planteos de nulidad de asambleas	198
Asamblea judicial	199
CAPÍTULO VII - EXPENSAS COMUNES	
Gastos "ordinarios" y "extraordinarios"	202
Las expensas comunes extraordinarias y los inmuebles alquilados.....	202
La proporción de la contribución	204
Expensas diferenciadas.....	205
Cuando la diferenciación es sencilla	206
Ejemplo de cálculo	206
Cuando la diferenciación es más complicada.....	207
Expensas "adelantadas" y expensas "vencidas"	208
¿Qué debe contener una liquidación mensual de expensas?	209
El contenido de las liquidaciones de expensas, conforme lo dispuesto por la ley 941 y sus modificatorias de la Ciudad de Buenos Aires	210
Los gastos "particulares"	211
¿Es posible convenir una distribución de las expensas en función del mayor o menor disfrute de determinados servicios comunes?	212
Caso en consulta	213
¿Es posible renunciar al uso y goce de determinados servicios para eximirse de contribuir al pago de ellos?.....	214
¿Puede decidir la asamblea que la contribución para el pago de un servicio de vigilancia adicional se divida por el número de departamentos con independencia del porcentual reglamentario?.....	215

Cuando una unidad funcional se encuentra en condominio, ¿está obligado el consorcio a aceptar el pago de las expensas de la parte proporcional de alguno de los condóminos? ...	215
¿Debe aceptar el consorcio el pago de expensas por quien no es titular de la unidad?	216
El caso del poseedor con ánimo de usucapir.....	217
La afectación del inmueble al régimen de protección antes denominado "bien de familia" y las expensas comunes	218
Si un departamento se encuentra hipotecado, ¿cuál es la situación del crédito de expensas?	218
La prescripción del crédito de expensas	219
La demanda contra el titular fallecido, ¿interrumpe el curso de la prescripción?.....	220
Eximición de pago de expensas a ciertas unidades.....	220
¿Qué ocurre cuando el deudor de expensas quiere efectuar pagos a cuenta?	222
El juicio por cobro de expensas comunes.....	223
Elementos que deben acompañarse para iniciar la ejecución.....	224
1. Certificado de deuda.....	224
La falta de firma de uno de los consejeros, ¿obsta a la validez del certificado de deuda?	225
¿Qué debe contener concretamente el certificado de deuda?.....	226
Modelo	227
2. Copia del reglamento de copropiedad.....	228
3. Acta de designación del administrador.....	228
4. Poder	229
5. Informe de dominio.....	229
El trámite del juicio por cobro de expensas	229
Primera etapa (de la intimación a la sentencia)	229
La defensa de "compensación"	230
Segunda etapa (de la sentencia al remate)	231
¿Qué pasa si fracasa el remate por falta de postores?	232
Tercera etapa (del remate al cobro de la deuda)	232
¿Se cobra enseguida?	232
¿Puede el consorcio comprar la unidad deudora en el remate?	234
Si el propietario de una unidad que debe expensas se concursa o quiebra, ¿qué ocurre con la deuda?	235
¿Qué sucede con la deuda de expensas cuando fallece el propietario de la unidad deudora?.....	237
¿Qué sucede cuando el titular de dominio falleció y no tiene herederos?	237
¿Se puede repartir entre los propietarios el dinero cobrado en un juicio de expensas?	238
El "fondo de reserva"	240
Cuando un propietario vende su unidad, ¿puede pedir la entrega de la parte proporcional del "fondo de reserva"?	241

CAPÍTULO VIII - FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Facultades sobre las partes privativas	243
1) Derecho de usar y gozar de la cosa.....	243
2) Derecho de realizar actos materiales	245
3) Derecho de disponer de ella	246
4) Derecho de gravarla.....	246
a) Hipoteca.....	246
b) Usufructo y habitación	246
5) Derecho de percibir los frutos	247
La cuestión atinente a los alquileres temporarios a turistas.....	247
Dos casos judiciales.....	248

Facultades sobre las partes comunes	250
1) Derecho de usar y gozar de ellas	251
a) Se efectúe conforme su destino	251
b) Se efectúe sin restringir el derecho de los demás	251
Caso	252
Obligaciones del propietario	254
Cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal y el interno	254
Conservar en buen estado la unidad	254
Pagar las expensas comunes ordinarias y extraordinarias	255
Pagar las tasas e impuestos que pesan sobre la unidad	255
Permitir el acceso al departamento para que se realicen reparaciones en elementos comunes y para verificar la instalación y funcionamiento de artefactos riesgosos	256
Prohibiciones referidas al uso de las unidades	256
a) Destino de las unidades	257
b) Molestias a los vecinos	257
c) Usos contrarios a la moral y buenas costumbres	258
d) Tenencia de animales	259
e) Actividades peligrosas	261
La forma externa del frente	263
Los equipos de aire acondicionado	264
Los carteles	265
Obras nuevas realizadas por propietarios	267
Obligación impuesta a los administradores de la Ciudad de Buenos Aires	268
1. Azoteas o terrazas del último piso	268
2. Los patios	269
3. Protección y cerramiento de balcones	272
4. Apropiación de palieres	273
5. Canteros y jardines	273
6. Anexión de unidades	276
7. Comunicaciones entre edificios diferentes	276
8. Actos materiales sobre las cañerías y modificación de recorridos	277
Las infracciones	280
Las acciones judiciales: ¿quién puede demandar?	282
Cuando demanda el consorcio	282
Cuando demanda el propietario	282
¿Puede un propietario demandar al consorcio, en razón de la indiferencia de éste frente a transgresiones del reglamento, aduciendo un "incumplimiento contractual" por parte de aquél?	283
¿Quiénes pueden ser demandados?	284
Si el consorcio no acciona durante un tiempo, ¿puede considerarse que ha consentido tácitamente la violación del reglamento?	284
¿Cuál es el plazo de prescripción de la acción?	285
Cuando la molestia o transgresión se agrave o persiste, ¿puede accionarse, aunque la conducta que la motiva se haya desarrollado durante más de cinco años?	286
Consecuencias de la sentencia judicial por violación de destino	286
Las rampas y modificaciones de accesos a solicitud de habitantes de edificios con problemas de movilidad	287
 CAPÍTULO IX - RESPONSABILIDAD DEL CONSORCIO	
Introducción	289
El problema de los defectos de construcción en los edificios nuevos	290
Responsabilidad del consorcio cuando contrata e incumple	293

1) Daños a copropietarios	293
¿Puede exonerarse el consorcio de la obligación de reparar, aduciendo la falta de "culpa" de su parte?.....	293
¿Cuándo los daños son responsabilidad del consorcio?	294
¿Puede el propietario de una unidad afectada por filtraciones negarse a pagar las expensas comunes?	294
Las "reparaciones urgentes"	295
Daños a mobiliario, equipamiento y enseres.....	303
2) Daños a terceros	310
a) Ascensores	311
b) Desprendimiento de mampostería	311
c) Caída de objetos de propiedad particular	313
d) Veredas en mal estado.....	315
e) Escaleras y pisos	317
Responsabilidad del consorcio por hechos de sus dependientes.....	319
Responsabilidad del consorcio por hechos u omisiones de su administrador.....	319
¿Cómo puede cobrar el acreedor una deuda del consorcio?	320
¿Qué es la denuncia de "daño temido" y cuándo se la utiliza?.....	323
 CAPÍTULO X - EL PERSONAL DEL EDIFICIO	
¿Cuáles son las normas que rigen la actividad?	327
Categorías del personal	328
¿Cómo se clasifican los diferentes tipos de edificios?	330
Remuneraciones	331
¿Cuáles son los recaudos que deben cumplimentarse para el retiro de residuos?	331
Forma de pago de los haberes.....	332
¿Quién debe darle las directivas e instrucciones al personal?.....	333
¿Cómo se calcula la remuneración del trabajador jornalizado?.....	333
¿Cuáles son los horarios del personal de los edificios?	334
¿Qué ocurre con las "horas extra"?	335
¿Puede el consorcio modificar el horario de un encargado sin la conformidad de éste?	335
Las licencias del personal	336
a) Licencias especiales.....	336
b) Licencia ordinaria anual	337
c) Licencias sin goce de haberes	338
d) Licencia por enfermedad o accidente inculpables.....	338
Si el encargado ha ampliado la vivienda de portería y la municipalidad ha intimado al consorcio por dichas construcciones, ¿puede responsabilizarse al encargado por las eventuales sanciones al edificio?	344
Si el encargado se encuentra internado por una grave enfermedad, ¿puede el consorcio autorizar que habiten temporariamente la vivienda de portería los familiares que lo visitan y que residen en una provincia alejada?	345
¿Qué ropa y elementos deben serle entregados al encargado para la realización de sus tareas?.....	346
¿Cuáles son las obligaciones del personal del edificio?	347
¿Qué tareas no se encuentra obligado a realizar el personal?	347
¿Cuándo adquiere estabilidad en su cargo el personal del consorcio?.....	348
Enfermedad del encargado y confirmación de su reemplazante	349
Encargado único que agota licencia por enfermedad y queda con su capacidad disminuida	350
La indemnización por fallecimiento del personal de consorcio conforme el convenio 589/10	351

En caso de despido, ¿es conveniente preavisar al encargado permanente con vivienda?...	352
La conformidad de la asamblea para nombrar y despedir al personal	353
El plazo de treinta días para la desocupación de la vivienda, ¿se suma al del preaviso?	355
¿Puede el consorcio despedir con justa causa al encargado que se habría quedado con el dinero de las expensas, cuyo pago a la administración le fue encomendado por un copropietario?	355
¿Es conveniente retomar al empleado que acaba de jubilarse?	356
Algunos copropietarios disconformes con el desempeño del encargado proponen despedirlo con justa causa, ¿ello es posible?, ¿cuáles son las condiciones que debe reunir una decisión de esta naturaleza?	358
¿Puede permanecer habitando la vivienda de portería el encargado despedido?	359
Responsabilidades laborales del consorcio respecto del personal de la empresa de vigilancia	360
Las llamadas “cooperativas de porteros”	361
CAPÍTULO XI - ANEXO NORMATIVO	
Código Civil y Comercial de la Nación	367
Propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios	367
Persona jurídica	376
Rendición de cuentas	380
Ley M-941. Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal ...	381
Decreto (Bs. As. Cdad.) 551/10. Registro Público de Administradores de Consorcios. Reglamentación de la ley (Bs. As. Cdad.) 941	393
Ley 14.701. Propiedad horizontal. Administradores de consorcios. Registro Público. Creación	397
Ley 257. Código de edificación. Obligaciones del propietario relativas a la conservación de obras	403
Decreto 578/01. Ascensores / montacargas / escaleras mecánicas / rampas móviles.....	405
Decreto 879/06. Conservación de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas. Sistemas de obleas	417
Disposición Técnico Registral 6/09. Régimen de la propiedad horizontal. Titulares de dominio. Publicidad. Servicio. Habilitación	419
Disposición Técnico Registral 2/16. Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. Reglamentos de Propiedad Horizontal. Registración. Adecuación al Código Civil y Comercial de la Nación	421
Ordenanza I-33.677. Ciudad de Buenos Aires. Instalaciones destinadas a producir vapor y/o agua caliente. Seguro de responsabilidad civil. Certificación de las instalaciones.....	423
Ley 12.981. Encargados de casas de renta y propiedad horizontal	425
Convenio colectivo de trabajo 589/2010. Encargados de edificio. Propiedad horizontal....	431
Resolución (ST) 960/19. Escala salarial desde el 1/7/2019	449
Índice temático.....	451
Índice de voces	453