

## **RESUMEN**

La presente investigación se estructura en cinco capítulos y comienza con el análisis de la legislación vigente y antecedentes para este tipo de organizaciones, comparando con la existente en países de Europa y América Latina.

Esta forma de vida de las grandes ciudades, en propiedades horizontales, compartiendo bienes y servicios, se considera un fenómeno económico y social.

Sin embargo, en nuestro país ese importante crecimiento urbano no ha sido acompañado conforme las circunstancias demandan, con la actualización de la ley que los rige, promulgada en 1948.

Si bien no persiguen fines de lucro, se desarrollan en tales entes actividades que generan movimientos de fondos, los que requieren una administración responsable, debiendo dar, quien recibe el mandato, cuenta periódicamente, brindando información sobre los mismos.

Estas administraciones necesitan de un adecuado control por parte de los titulares de los bienes.

A continuación el trabajo presenta las consideraciones acerca de cómo resulta adecuado realizar los controles sobre la administración, por parte de los propietarios que habitan las unidades que conforman estas estructuras, así como la importancia de efectuar auditorías de gestión.

Con el propósito de alcanzar el objetivo de la investigación, conocer en qué medida y cómo se realizan las revisiones sobre la administración de estos entes, se desarrolla la metodología expuesta en el capítulo III, con la determinación de la muestra a partir de información de las distintas circunscripciones y secciones catastrales de la ciudad de Bahía Blanca, año 2007, información que se acompaña en los Anexos.

Las consideraciones finales sobre el análisis de la legislación vigente, como la interpretación de los resultados de las encuestas realizadas, son el fundamento para aportar algunas ideas, tales como mencionar los aspectos que nuevas normativas deberían contemplar, de manera de superar los vacíos legales y contables existentes, al tiempo de que sea posible mejorar la calidad de los controles de la gestión.

## **BIBLIOGRAFIA**

### **Libros**

- ADER, José Jorge y COLABORADORES  
ORGANIZACIONES  
Editorial Paidós, Buenos Aires, 2da reimpresión, 1992.
- ALEGRIA, Héctor – ALTERINI, Atilio Aníbal – ALTERINI, Jorge Horacio – MENDEZ COSTA, María Josefa – RIVERA, Julio César – ROITMAN, Horacio  
Proyecto de Código Civil de la República Argentina unificado con el Código de Comercio.  
Segunda edición. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, Agosto 1999.
- ALONSO PEREZ, Mariano – ALVAREZ VIGARAY, Rafael – BALLARIN HERNANDEZ, Rafael  
Derecho Civil – Código Civil  
Edición McGraw-Hill, coordinada por CUADRADO IGLESIAS, Manuel.  
Madrid, 1995.
- ALVAREZ LOPEZ, José – AMAT I SALAS, Joan – AMAT I SALAS, Oriol – BALADA ORTEGA, Tomas J. – BLANCO IBARRA, Felipe – CASTELLO TALIANI, Emma – LIZCANO ALVAREZ, Jesús – RIPOLL FELIU, Vicente M.  
Contabilidad de Gestión avanzada.  
Edición McGraw-Hill. Interamericana de España S.A., Madrid 2000.
- BUERES, Alberto J. – HIGHTON, Elena I.  
CODIGO CIVIL y normas complementarias.  
Análisis doctrinal y jurisprudencial.  
Editorial Hammurabi S.R.L., Buenos Aires, 2004.
- CARRATALA, Juan Martín – ALBANO, Horacio O – GARCIA FRONTI, Matías S. – PAZOS, Alejandro A. – BERNASCONI, Jorgelina  
Administración de Consorcios 2005  
Primera edición. Omicron System S.A. Buenos Aires, 2004.
- CAUSSE, Jorge R.  
Colaboradores: TRANCHINI de DI MARCO, Marcela H. – OTERO, Mariano C. – PEREZ CLOUET, Maria José – PUEBLA María Belén – RIOS BECKER, Julio F. – RODRIGUEZ ALVAREZ, José L.  
Urbanizaciones Privadas: Barrios Cerrados y Clubes de Campo.  
Segunda edición. Editorial Ah.Hoc S.R.L. Buenos Aires, 2005.
- COOPERS & LYBRAND  
Los Nuevos Conceptos del Control Interno (Informe COSO)  
Instituto Auditores Internos España  
Ediciones Díaz de Santos. Madrid, 1997.

ECO, Humberto

Como se hace una tesis.

Editorial Gedisa S.A. Compañía Impresora Argentina S.A. Buenos Aires, 1982.

FOWLER NEWTON, Enrique

Auditoría Aplicada

Ediciones Macchi. Buenos Aires, 1991.

FOWLER NEWTON, Enrique

Tratado de Auditoría

Ediciones Contabilidad Moderna S.A.I.C. Buenos Aires, 1976.

GABAS, Alberto Aníbal

Manual teórico-práctico de Propiedad Horizontal. Ley N° 13.512. Comentada. Anotada  
Segunda edición actualizada y ampliada.

Editorial Hammurabi S.R.L. José Luis De Palma Editor. Buenos Aires, Septiembre  
1998

GRAZIABILE, Darío J.

DERECHO CONCURSAL

Ediciones Lexis Nexis S.A., Buenos Aires, 2006.

GURFINKEL DE WENDY, Lilian N.

La Propiedad Horizontal. Análisis dogmático de la Ley 13.512. Jurisprudencia  
Aplicable. Legislación Nacional y Provincial.

Lexis Nexis Argentina S.A. 1ª. Edición, Buenos Aires 2005.

GUROVICH, Leopoldo Isaac

Administración de Consorcios. Regida por la Ley N° 13.512.

Tercera Edición ampliada y actualizada. Editorial Osmar D. Buyatti.

GUROVICH, Leopoldo Isaac

Administración de Consorcios regidos por la Ley N° 13.512.

Recursos Humanos y Aspectos Impositivos.

Editorial Osmar D. Buyatti. Buenos Aires, Septiembre 2000.

GUROVICH, Leopoldo Isaac

Auditoría Externa de Consorcios de Propiedad Horizontal Regidos por la Ley N°  
13.512

Primera Edición. Editorial Osmar D. Buyatti. Buenos Aires, Noviembre 2005.

HERRSCHER, Enrique G.

Contabilidad y Gestión. Un Enfoque Sistémico de Información para la Acción.

Ediciones Macchi, Buenos Aires, 2002.

- HIGHTON, Elena I. – *Colaboración* NOLASCO, Elena C.  
Propiedad Horizontal y prehorizontalidad.  
Segunda edición renovada y ampliada  
Editorial Hammurabi S.R.L. José Luis De Palma Editor. Buenos Aires, Julio 2000.
- HIGHTON, Elena I. –ALVAREZ JULIA, Luis – LAMBOIS, Susana  
NUEVAS FORMAS DE DOMINIO  
Ediciones Ad-Hoc S.R.L., Buenos Aires, 1987.
- LOISI, Osvaldo – SESSA, Rita Lidia – MAGNORSKY, Oscar Raúl.  
Todo sobre Consorcios. Aspectos Legales, Contables, Edilicios y Humanos de la  
Propiedad Horizontal.  
Primera edición. Fundación Liga del Consorcista de la Propiedad Horizontal. Buenos  
Aires, 2005.
- LUCAS, André – CATALA, Pierre  
CODE CIVIL 1992-1993  
Éditions Litec, Paris, 1992
- MESSINEO, Francesco  
MANUAL DE DERECHO CIVIL Y COMERCIAL  
CÓDIGO CIVIL ITALIANO  
Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1954.
- NAVAS, Raúl (h)  
Derechos reales de propiedad, uso y goce.  
Oxford University Press Argentina S.A., Octubre 1999.
- PALACIO, Lino Enrique  
Derecho Procesal Civil  
VI Procesos de conocimiento, Plenarios  
Abeledo Perrot, 1º reimpresión, Buenos Aires, 1983.
- RESOLUCIONES TECNICAS (F.A.C.P.C.E.)  
Actualizadas y comparadas según texto ordenado Abril 2004 con la incorporación de la  
RT 23.  
Quinta edición. La Ley S.A. – Buenos Aires, Enero 2006.
- SIR GRAIG-COOPER, Michael – DE BACKER, Philippe  
Auditoría de Gestión  
Ediciones Folio S.A. – Barcelona, 1994.
- WAINSTEIN Mario Coordinador – CASAL, A.M. – HOURCLE, R.A. – LATRUCA, A.J. –  
LOPEZ, R.D. – LORES, J. – NACUZZI, N. M. – SANTOS, E.J. – SRULEVICH, C. B. –  
VILLARMARZO, R. – WAINSTEIN, M. Coautores.  
AUDITORIA. Temas Seleccionados, Ediciones Macchi, Buenos Aires, 1999.

### Artículos

AGUILAR CARAVIA, Oscar W.

Los Consorcios de Propiedad Horizontal frente al fisco. La figura de sus administradores frente al derecho penal tributario  
Revista Impuestos, T. 53 Septiembre, 1995.

BAULAN, Ricardo

La Auditoría de Consorcios.  
Universo Económico, CPCE CABA, año 13, N° 66, Febrero 2003.

CASAL, Armando Miguel.

La auditoría de las pequeñas y medianas empresas (PyMEs). Características, Control interno y normas aplicables.  
Revista Enfoques Contabilidad y Administración. Ediciones La Ley S.A., Buenos Aires, Julio 2004.

CPCE Capital Federal - Comisión de Estudios de Auditoría

Conorcios de Propiedad Horizontal. El valor agregado de la opinión profesional del Auditor externo  
Buenos Aires, 1992

CPCE Capital Federal - Comisión de Actuación Profesionales de Licenciatura en Administración

Control de gestión para Consorcios en Propiedad Horizontal  
Universo Económico, CPCE Capital Federal, año 6, N° 29. Julio 1996.

CPCE Capital Federal – Subcomisión especial de Consorcios de la Comisión de Actuación Profesional de Lic. en Administración (A.P.L.A.)

Contenidos básicos para las tareas de Organización y Control de Gestión.  
Buenos Aires, Febrero 1998.

CPCE Capital Federal - Comisión de Estudios de Auditoría

La Auditoría de Consorcios. Aportes y aclaraciones sobre un tema de interés para los matriculados  
Universo Económico, CPCE CABA, año 13, N° 67, Junio 2003.

DAFNE BAY, L.A. - MAZZELLA, Juan C. - MAZZELLA, Agustín M.

Control de gestión en la administración de Consorcios en Propiedad Horizontal  
1er. Congreso Nacional de Administración. Buenos Aires, 1990

ESPIÑA Miguel A. - GERSZENZON, Jaime - GUROVICH, Leopoldo - SERPA José L.

Proyecto de ley sobre Auditoría de Consorcios  
CPCE Ciudad Autónoma de Buenos Aires, septiembre, 2002.

FREGONESSI, Roberto - GUROVICH, Leopoldo - PONTORIERO, Santiago - MAZZELLA, Juan - MAZZELLA, Agustín

Bases para un sistema de organización y control de gestión  
11ro. Congreso Nacional de Profesionales en Ciencias Económicas, Tucumán, 1996.

FREGONESSI, Roberto - GUROVICH, Leopoldo - PONTORIERO, Santiago - MAZZELLA, Juan - MAZZELLA, Agustín - BOCCAZZI, Celina - GONZALEZ ESCUDERO, Alejandro

CPCE Capital Federal - Comisión Actuación Profesionales Lic. Administración  
Subcomisión Especial de Consorcios-Buenos Aires, 1998.

FREGONESSI, Roberto - GUROVICH, Leopoldo - PONTORIERO, Santiago - MAZZELLA, Juan - MAZZELLA, Agustín - BOCCAZZI, Celina - GONZALEZ ESCUDERO, Alejandro

CPCE Capital Federal - Comisión Actuación Profesionales Lic. Administración  
Subcomisión Especial de Consorcios  
CPCE Capital Federal - IV Congreso de Administración y IV Congreso  
Panamericano de Administracao  
Buenos Aires, 1998.

GUROVICH, Leopoldo Isaac

Auditoría Financiera y de gestión de los Consorcios regidos por la Ley N° 13.512  
12do. Congreso Nacional Profesionales en Ciencias Económicas, Córdoba, 1998.

GUROVICH, Leopoldo I. - SCAMPINI, Jorge - MIELI, Walter G

La Auditoría externa de Consorcios de Propiedad Horizontal  
CPCE Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Mayo 2003.

GUROVICH, Leopoldo - SCAMPINI, Jorge - MIELI, Walter G

La Auditoría externa de Consorcios de Propiedad Horizontal-tema práctico  
CPCE Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Mayo 2003.

MAZZELLA, Juan - MAZZELLA, Agustín

Control de gestión de la administración de Consorcios en Propiedad Horizontal  
9no. Congreso Nacional de Profesionales en Ciencias Económicas. Mendoza, 1992

MAZZELLA, Juan - MAZZELLA, Agustín

Control de gestión en la administración de Consorcios  
2do. Congreso Nacional de Administración. Buenos Aires, 1993

MONTEZANTI, Néstor Luis.

“La vía crucis de la codificación”

LÍBER AMICORUM –GARCIA PEREYRA, José Luis – PLÍNER,  
Adolfo – MONACELLI ERQUIAGA, MARIO

Nuevos enfoques sobre el derecho civil, comercial y procesal.

Editorial de la Universidad Nacional del Sur, Bahía Blanca, Junio 2007.

- MORA, Cayetano Angel Víctor – SANTESTEBAN HUNTER, Jorge Hugo – ALMEIDA ANDRADE, Guy – DEVACA PAVON, Angel  
AUDITORIA CON ENFOQUE INTEGRADOR  
Enfoques Contabilidad y Administración. Ediciones La Ley S.A., Buenos Aires, 2001.
- PONTORIERO, Santiago -GUROVICH, Leopoldo -FREGONESSI, Roberto - RIVAS, Alicia  
La administración de consorcios de Propiedad Horizontal  
CPCE Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Abril, 2003
- SANCHEZ BROT, Luis  
Rendiciones de cuentas en los Consorcios  
Revista Enfoques - Contabilidad y Administración,  
La Ley S.A. Editora e Impresora, Buenos Aires. Noviembre, 2002
- VOSS, Jorge - WILINSKI, Norberto - URREAGA, Héctor A.  
Informe 20: Consorcios de Propiedad Horizontal, el valor de la opinión del profesional de Auditoría externa.  
Universo Económico, CPCE Capital Federal, año 2, N° 12. Mayo, 1993.
- VOSS, Jorge - URREGA, Héctor - WILINSKI, Norberto  
Consorcios de Propiedad Horizontal. El valor de la opinión profesional del Auditor externo  
9no. Congreso Nacional de Profesionales en Ciencias Económicas. Mendoza, 1992
- WILINSKI, Norberto  
Consultoría en Consorcios de Propiedad Horizontal  
Universo Económico, CPCE Capital Federal, año 4, N° 22. Marzo, 1995.



## **Legislación**

### **De orden nacional**

Ley N° 12.981/48 - Estatuto de los Encargados de Casas de Renta y Propiedad Horizontal

Ley N° 13.512/48 – Régimen legal de la Propiedad Horizontal.

Decreto N° 18.734/49 - Reglamentación Ley N° 13.512/48.

Ley N° 14.005/50 - Venta de inmuebles fraccionados en lotes.

Ley N° 19.550 – Sociedades Comerciales.

Ley N° 19.724/72 - Prehorizontalidad.

Ley N° 20.488/73 - Normas referentes al ejercicio de las profesiones relacionadas a las Ciencias Económicas.

Ley N° 24.522 – Régimen de Concursos y Quiebras

### **Provincia de Buenos Aires**

Decreto N° 2.489/63 Inscripción de títulos de constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales comprendidos en el régimen de la Ley N° 13.512.

Decreto-Ley N° 8.912/77 - Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo

Decreto N° 9.404/86 - Clubes de Campo

Decreto N° 27/98 - Barrios Cerrados

Decreto N° 1.727/02 - Registro Provincial Urbanizaciones Cerradas

### **Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Ley N° 257/99 – Código de Edificación

Ley N° 941/02 – Registro Público de Administradores de Consorcios.

Decreto N° 706/03 – Reglamentación Registro Público Administradores de Consorcios

Ley N° 757/02 Procedimiento administrativo para la defensa de los derechos del consumidor y del usuario.

Decreto 1.734/02 Uso obligatorio de la Tarjeta de Control de Conservación de elevadores.

### **Municipalidad de Bahía Blanca**

Ordenanza N° 12.122

**Páginas Web visitadas:**

<http://www.aaba.org.ar/aabahome.htm>

<http://www.abcdario.com/legislacion/leyh1elk.htm>

[http://www.adhoc-villela.com/tematico/d\\_civil.html](http://www.adhoc-villela.com/tematico/d_civil.html)

<http://www.administradoresph.com.ar/Consortioshoj/index.htm>

<http://www.admyConsortios.com/foros/discus/messages>

<http://www.aealc.cu/directorio.asp>

[http://www.asamblea.gob.pa/GACETAS/2000/2003/24880\\_2003.PDF](http://www.asamblea.gob.pa/GACETAS/2000/2003/24880_2003.PDF)

<http://www.bahiablancaonline.gov.ar/digesto4/Ordenanza.html?ord=12626>

[http://bibadm.uns.edu.ar/Informacion\\_extra/Historial\\_de\\_novedades.htm](http://bibadm.uns.edu.ar/Informacion_extra/Historial_de_novedades.htm)

<http://www.biblioteca.jus.gov.ar/codigos-engeneral.html>

<http://www.biblioteca.jus.gov.ar/Nota-Elevacion.PDF>

[http://www.buenosaires.gov.ar/areas/produccion/def\\_consumidor/leyes](http://www.buenosaires.gov.ar/areas/produccion/def_consumidor/leyes)

<http://www.cedom.gov.ar/es/legislacion/normas/leyes/html>

<http://www.colmanlerner.com.ar/f-libro.htm>

[http://www.comunidades.com/comunidades/legislacion/reforma\\_lph.htm](http://www.comunidades.com/comunidades/legislacion/reforma_lph.htm)

<http://www.congresoicjce2007.org/documentacion/docs/ST1-Normas-Internacionales-de-Auditoria.pdf>

[http://www.consejo.org.ar/coltec/gurovich\\_0707.htm](http://www.consejo.org.ar/coltec/gurovich_0707.htm)

[http://www.consejo.org.ar/elconsejo/res\\_tecnica.htm](http://www.consejo.org.ar/elconsejo/res_tecnica.htm)

<http://www.consejo.org.ar/index.htm>

<http://www.copaph-ra.org.ar/resoluciones.asp#normas>

[http://www.cpcesla.org.ar/doc/boletin/163/adopcion\\_nia.doc](http://www.cpcesla.org.ar/doc/boletin/163/adopcion_nia.doc)

[http://www.derecho.uba.ar/biblioteca/Boletin\\_sala\\_01\\_06.doc](http://www.derecho.uba.ar/biblioteca/Boletin_sala_01_06.doc)

<http://www.dnrpi.jus.gov.ar/normativa/ley19724.htm>

<http://domino.creg.gov.co/Publicac.nsf>

<http://www.ec.gba.gov.ar/Catastro/legales/decretos/dec00027,98.htm>

<http://es.ifac.org/IAASB/>

<http://www.expoconsorcial.com.ar/normativaediliciaciudad.htm>

<http://www.expensasonline.com.ar>

<http://www.expoconsorcial.com.ar/normativaediliciaciudad.htm>

<http://www.facea.uchile.cl/>  
<http://www.facpce.org.ar/Noticias/resolucion284>  
<http://www.fra.org.ar/informacion/normasiram.asp>  
<http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion>  
<http://www.indec.gov.ar/censo2001s2/Datos/01000C33.xls>  
<http://www.infobaeprofesional.com/adjuntos/documentos/11/0001109.pdf>  
<http://infoleg.mecon.gov.ar/basehome/codigos.htm>  
<http://www.iram.com.ar/certificacion/sistemas>  
<http://www.iram.com.ar/Normalizacion/departamentos>  
[http://www.jus.unitn.it/cardoza/Obiter\\_Dictum/codciv/home.html](http://www.jus.unitn.it/cardoza/Obiter_Dictum/codciv/home.html)  
<http://www.lexadin.nl/wlg/legis/nofr/oeur/lxwecol.htm#Civil%20Law>  
<http://www.ligadelconsorcista.org>  
<http://www.mecon.gov.ar/secdef/basehome/consejos.htm>  
<http://www.mepriv.mecon.gov.ar/entel/Marco.htm>  
<http://www.nicniif.org/portal/>  
<http://www.parlamentario.com/alchouron/normalconsor.htm>  
<http://www.pchpro.com.ar/htm/textomani.htm>  
[http://www.pequenasnoticias.com.ar/Boletines/BPN\\_000/BPN\\_](http://www.pequenasnoticias.com.ar/Boletines/BPN_000/BPN_)  
<http://www.puntoprofesional.com/>  
[http://www.registrocivil.gov.ar/areas/jef\\_gabinete/vivienda/Consortios/](http://www.registrocivil.gov.ar/areas/jef_gabinete/vivienda/Consortios/)  
<http://www.reunion-adm.com/servicios/master-perito.asp>  
<http://www.salvador.edu.ar/vrid/biblioteca/>  
[http://www.salvador.edu.ar/vrid/di/r\\_prog\\_arm\\_rev01-02-12.htm](http://www.salvador.edu.ar/vrid/di/r_prog_arm_rev01-02-12.htm)  
<http://www.seguros-argentina.com.ar>  
[http://www.senado.gov.br/web/senador/alvarodi/b\\_menu\\_esquerdo/4\\_biblioteca\\_virtual/Novo\\_codigo\\_civil.pdf](http://www.senado.gov.br/web/senador/alvarodi/b_menu_esquerdo/4_biblioteca_virtual/Novo_codigo_civil.pdf)  
<http://www.srt.gov.ar/nvaweb/publicaciones/Rodriguez/CapI.pdf - Laudo 156/96>  
<http://www.theiia.org/iaa>  
<http://www.todoelderecho.com/SeccionInternacional/codigosjuridicos2.htm>  
<http://www.ucm.es/info/civil/jgstorck/leyes/ccivil.htm>  
[http://www.uniderecho.com/leer\\_articulo\\_Derecho-Internacional\\_3\\_43.html](http://www.uniderecho.com/leer_articulo_Derecho-Internacional_3_43.html)  
<http://www.urbanizacion.com/notas/gerenciamientoconsorcial.htm>  
<http://www.vlex.com/>